

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La société **COLENTIN**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 Euros, dont le siège social est à VERNEUIL SUR AVRE (27130), Centre Commercial RN 12, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX sous le numéro 750 122 228,

Représentée par Madame Sandrine MAIQUES en sa qualité de Gérante de ladite société dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu de l'article 18 des statuts

Ci-après dénommée « le BAILLEUR »,

D'UNE PART

ET

- La société **MIAM L'AIGLE** Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 Euros, dont le siège social est à TOURS (37000), 26 rue Henri Barbusse, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS sous le numéro 901 852 194,

Représentée par la Société AUDERE, Présidente, elle-même représentée par Monsieur Loïc LE BORGNE, en sa qualité de Président de ladite société dûment habilitée à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « le PRENEUR »,

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bailleur et le Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective: faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

La Société COLENTIN est propriétaire d'un ensemble immobilier sis sur la commune de L'AIGLE (61300) Avenue du Mont Saint Michel – Lieudit LE GRU, parcelles cadastrées AH n°261, AH n°262, AP n°259 et AP n°278, sur lequel est édifié un bâtiment commercial pour l'avoir acquis le 5 mai 2018.

Le Bailleur, la société COLENTIN procède à la construction sur lesdits terrains d'un ensemble immobilier commercial et a procédé à la construction du local objet du présent bail.

Monsieur Loïc LE BORGNE désirant créer dans les locaux à aménager, par l'intermédiaire de la société AUDERE, un fonds de commerce de détail de produits surgelés sous l'enseigne ECOMIAM, les parties se sont rapprochées pour fixer un cadre à leurs rapports.

Les locaux n'étant précédemment pas disponibles, une promesse de bail a été signée le 24 et 28 juin 2021, préalablement à la signature du présent bail commercial.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

Le Bailleur donne à bail commercial, au Bénéficiaire qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, et textes subséquents, aux articles non codifiés du Décret du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux articles du Code de commerce modifiés par la Loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et au Décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, les locaux dont la désignation fait l'objet des présentes.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Les Lieux Loués ci-après dépendent d'un immeuble sis sur la commune de L'AIGLE (61300) Avenue du Mont Saint Michel, parcelles cadastrées AH n°261, AH n°262, AP n°259 et AP n°278, pour une contenance totale de 60.237 m², sur lequel est édifié, et que le preneur déclare bien connaître, savoir :

- un local à usage commercial d'une surface de plancher de 307 m² environ dont 240 m² de surface de vente, et la jouissance de 93 places de parking ainsi que des accès ; tel que le tout figure en cellule n° 2 sur le projet de division ci-annexé.

Tel au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

ARTICLE 2 - DUREE DU BAIL

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du jour de la mise à disposition du local par le Bailleur au Preneur savoir le 24 août 2021.

Toutefois, le PRENEUR aura la possibilité de donner congé à l'expiration d'une période triennale, conformément à l'article L 145-4 du code de commerce et dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

Le BAILLEUR pourra donner congé s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L 145-21 et L 145-24 de ce même code.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux désignés devront exclusivement être consacrés par le Preneur à l'exploitation d'un fonds de commerce de détail de produits surgelés, point relais sous l'enseigne ECOMIAM, sans que le Preneur puisse faire d'autres usages des lieux loués, même temporairement et étant entendu que le Preneur devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ce commerce.

Par application des dispositions de l'article L.145-47 du Code de Commerce, le Preneur pourra adjoindre à l'activité prévue au bail, des activités connexes ou complémentaires.

Le Preneur devra faire connaître son intention au Bailleur, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec AR, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du Bailleur de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Par application des dispositions des articles L 145-48 et L 145-49 du même Code, le Preneur aura la faculté de signifier au Bailleur, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec AR, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et en outre, devant être notifié par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec AR, aux créanciers, sur le fonds. Le Bailleur devra faire connaître son avis dans les trois mois de la demande, à peine de déchéance.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit telles qu'elles résultent des dispositions du Code Civil relatives au louage et en outre sous celles particulières suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter, autant que celles du droit commun, à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

1/ Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués, clos et couverts, fourreaux de fluides en attente, cellule indépendante en matière de sécurité incendie, mur coupe-feu, parking tracé et enrobé, le tout dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, tel qu'il résultera de l'état des lieux établi contradictoirement lors de la prise de possession conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du code de commerce.

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux, lors de l'entrée en jouissance, si besoin est, toutes les réparations tant locatives que d'entretien, remplacement d'éléments d'équipement ou d'autres éléments de l'existant, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires, par la

vétusté, à l'exception des réparations relevant de l'article 606 du Code Civil qui demeureront à la charge du Bailleur.

Il devra également exécuter tous les travaux éventuellement prescrits par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures, pour mettre les lieux loués en conformité avec la réglementation existante, concernant notamment l'hygiène, la sécurité, le travail ou autres.

Le PRENEUR s'oblige et s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR.

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, et comme il est dit ci-avant un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

2/ Entretien et réparation des Lieux loués par le Preneur

Le Preneur devra entretenir les Lieux Loués ainsi que leurs abords immédiats, les maintenir en parfait état d'entretien et de propreté, effectuer toutes réparations, pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements ou prorogations éventuels et les rendre également en parfait état à l'expiration du Bail.

Le Preneur devra également effectuer à ses frais toutes rénovations, réfections, ravalements prescrits ou non par une autorité administrative (telle par exemple que la commune) et autres réparations, étant toutefois considéré que le Bailleur conserve sa charge exclusive en application des dispositions d'ordre public des articles L 145-40-2 nouveau et R 145-35 du Code de commerce les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation desdits travaux.

Il devra en particulier maintenir en parfait état de fonctionnement les installations propres aux Lieux Loués (fermetures, portes, vitrages, sols, canalisations, robinetterie, installations électriques ou sanitaires, installations techniques et notamment installations de climatisation, devanture, installation de sprinklage, RIA, etc.), et souscrire auprès d'une entreprise agréée un contrat d'entretien pour l'entretien de la toiture, pour les systèmes de traitement d'air et de désenfumage, ainsi que pour la protection contre le gel des tuyaux situés dans les Lieux Loués.

Il devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des Lieux Loués et ce sans recours contre le Bailleur en cas d'infiltration provenant desdits vitrages quelle qu'en soit la cause.

Il devra encore entretenir, réparer et garantir par les assurances nécessaires, les canalisations diverses (eau, air, électricité, écoulement, etc.).

La réalisation et le coût de l'ensemble des travaux, réparations, réfections, remplacements, rénovations, ravalements de toute nature incomberont au Preneur y compris ceux nécessités par la vétusté ou la force majeure à moins que lesdits travaux

ne relèvent de l'article 606 du Code civil auquel cas le Bailleur les conservera à sa charge exclusive en application des dispositions d'ordre public des articles L 145-40-2 nouveau et R 145-35-2° du Code de commerce.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le parfait état d'entretien et de réparations des Lieux Loués, sous réserve d'avoir averti le Preneur 48 heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

Le Preneur devra informer, dès qu'il en a connaissance, le Bailleur de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code Civil quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En cas d'urgence, le Bailleur ou son représentant doit pouvoir accéder aux éléments techniques situés dans les Lieux Loués au Preneur ; il appartient à ce dernier de maintenir un accès aisé à ceux-ci.

3/ Travaux du preneur

3.1. Principes

La clientèle est en droit d'attendre que les Lieux Loués, respectent la réglementation sur la santé et l'environnement, qu'ils conservent en permanence un cadre attrayant et soient pourvus de mobiliers, revêtements du sol, des murs et plafonds, et décorations, répondant à l'harmonie générale de l'Ensemble Immobilier.

Suivant le même principe, il peut exiger du Preneur une rénovation périodique des Lieux Loués accessibles à la clientèle dans les conditions prévues aux présentes.

Le Preneur garantira de plein droit le Bailleur de toute mise en jeu de sa responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des nuisances ou des dommages imputables aux travaux du Preneur, sans qu'il soit besoin de prouver la faute du Preneur.

Le Preneur s'engage à assumer toutes les conséquences financières et les dommages ou nuisances pouvant découler des travaux qu'il réalisera.

Le Preneur devra souscrire des polices d'assurances adéquates selon la nature des travaux.

A titre de principe général, il est rappelé que dans tous les cas où le Preneur devrait réaliser des travaux, l'autorisation que délivrerait le Bailleur n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et, en aucun cas, le Bailleur ne garantira que les travaux à entreprendre :

- ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine ;
- sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ; ou sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et

aux équipements généraux des Lieux Loués ou de l'Immeuble et/ou à l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires.

3.2. Travaux d'aménagement préalables du PRENEUR

Dès la date d'entrée en jouissance du bail, le Preneur devra faire installer dans les Lieux Loués tous les équipements nécessaires à une bonne exploitation commerciale permanente dans le cadre de l'activité prévue et en conformité avec les prescriptions réglementaires et du présent Bail.

Le PRENEUR sera dès la prise d'effet du bail, autorisé à effectuer tous les travaux d'aménagement tant intérieurs qu'extérieurs, de devanture ou autres, de réseaux, de mise aux normes, à l'effet de mettre les locaux en harmonie avec l'activité ou les activités qui y seront exercées sous l'enseigne ECOMIAM.

Le PRENEUR installera s'il le souhaite des dispositifs du type bâche, auvent, ou terrasse, à ses frais et sous sa seule responsabilité dans l'axe de sa vitrine et sans gêner le stationnement et les circulations sur le site.

Concernant cette réalisation initiale, le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé par le BAILLEUR à déposer toute demande administrative qui se révélerait nécessaire à l'aménagement ou à l'exercice de son commerce : Déclaration préalable, autorisation de travaux, permis de construire, autorisation d'enseigne ou autres qui s'y substitueraient.

Ces travaux devront être effectués sous le contrôle de l'architecte du PRENEUR, par des entreprises qualifiées et être conformes aux règles de l'art et aux autorisations obtenues par le PRENEUR.

En tout état de cause, les travaux d'aménagement réalisés par le PRENEUR ne pourront jamais être pris en considération pour procéder à une réévaluation du loyer autre que l'indexation prévue.

Concept du PRENEUR – Enseigne

L'aspect extérieur du local faisant partie intégrante du concept visuel du PRENEUR, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à adapter les éléments ci-après :

- Coloris et styles de bardages et habillage, applicables au concept ECOMIAM
- Ouvertures en façades (suivant plan d'aménagement du Preneur)
- Menuiseries extérieures
- pose d'enseignes ECOMIAM en façades Nord, Nord Est et rappel sur façade Nord ouest.

Le PRENEUR aura la possibilité d'installer des enseignes extérieures portant son nom ainsi que les activités exercées dans son commerce.

La pose de ces enseignes sera faite aux frais et risques du PRENEUR, et il les maintiendra en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Le PRENEUR et/ou son architecte s'engagent à effectuer toutes démarches administratives s'y rapportant, ainsi que tous travaux à ses frais et sous sa responsabilité.

Le PRENEUR restera seul responsable des accidents et des dégâts causés par ces installations extérieures ou par les enseignes installés sur le bâtiment.

Le PRENEUR s'oblige à respecter les règlements administratifs en vigueur en la matière.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances adéquates.

Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra mettre en exploitation les Lieux Loués.

Condition particulière :

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR dès la prise d'effet du bail, à faire tous les travaux nécessaires relatifs aux réseaux sous dallage (électricité, eau, ...) et notamment à passer ses réseaux dans le local situé au-dessous du bien objet des présentes ; l'accord de l'exploitant du local situé au-dessous étant une condition essentielle et déterminante sans laquelle le PRENEUR n'aurait pas contracté.

Le PRENEUR ne pourra réaliser un percement de la dalle sans l'accord express et préalable du BAILLEUR.

3.3 Autres travaux du PRENEUR en cours de bail

Une fois l'aménagement initial réalisé, Le Preneur ne pourra faire, dans les lieux loués, aucune construction, ni démolition, aucun percement de mur, cloison ou plancher, ni aucun changement de distribution ou installation, ou des travaux nécessitant des interventions sur les réseaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et dans les conditions et modalités définies par lui et sans en avoir souscrit toutes assurances de responsabilité et de dommages nécessaires pour en couvrir les conséquences , à l'exception de simples changements de distribution qui n'affecteraient en rien la structure du bâtiment.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation de tous travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires (notamment celles relatives à l'hygiène, la santé, l'environnement et la sécurité (notamment dans les ERP), celles figurant dans le Code du travail et touchant à la sécurité), faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe locale d'équipement), de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

L'installation de tous enseignes, affiches, projecteurs ou autres matériels, hors de l'emprise des Lieux Loués, ne pourra être effectuée qu'avec l'accord préalable et écrit du Bailleur, qui est libre de la refuser si bon lui semble et sous réserve de justification.

Par dérogation à ce qui précède, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à installer sur la parcelle objet des présentes un Totem individuel à son enseigne dont l'emplacement sera à déterminer entre les parties.

3.4 Autorisations administratives

Préalablement à l'ouverture au public des Lieux Loués, comme après achèvement de tous travaux en cours de Bail, le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport favorable d'un Bureau de Contrôle notoirement connu et/ou tout autre document attestant que les travaux

réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur, aux règles de l'Art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité du public ou des contraintes environnementales.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et, à défaut d'exécution par ce dernier quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur. Il en sera de même pour tous travaux imputables au Preneur, à quelque titre que ce soit en exécution du présent Bail, et qui ne seraient pas réalisés dans les conditions convenues.

3.5. Travaux de mise en conformité

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du Bail à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux Lieux Loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation thermique, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP).

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par toute autorité administrative (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) en vertu desdits règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives, à moins que lesdits travaux ne relèvent de l'article 606 du Code civil auquel cas le Bailleur les conservera à sa charge exclusive en application des dispositions d'ordre public des articles L 145-40-2 nouveau et R 145-35-2° du Code de commerce.

Si l'Immeuble comporte une ou des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration dont le Preneur est propriétaire ou exploitant, celui-ci s'engage, s'il n'y a pas déjà procédé, à accomplir les formalités administratives nécessaires dans un délai de douze mois à compter de la Date de Prise d'Effet et à prendre, le cas échéant, à ses frais, les mesures qui seraient légalement prescrites par l'administration, ainsi qu'à exécuter ces mesures dans les délais qui lui seraient impartis.

Le Preneur sera, en qualité d'exploitant des Lieux Loués, seul responsable du respect des dispositions applicables en matière d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (« ICPE ») (en ce inclus les articles L.511-1 et suivants et R.512-1 et suivants du Code de l'environnement).

Le Bailleur autorise d'ores et déjà la réalisation des travaux éventuellement prescrits.

Le Preneur relèvera et garantira le Bailleur de toute responsabilité pouvant résulter pour lui de la présence desdites installations dans les Lieux Loués.

4/ Sort des travaux et améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur pendant le cours du bail et, d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le Preneur, resteront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elles arrivent, la propriété du Bailleur sans indemnité quelconque de sa part.

Le Preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours des présentes, sans le consentement du Bailleur, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le Preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Toutefois, ne sont pas visés par la présente clause tous les appareils mobiles, ceux fixés au moyen de boulons et, plus généralement, tous les meubles et objets mobiliers ne constituant pas un immeuble au sens des dispositions des Articles 517 et suivants du Code Civil. Ils devront être enlevés par le PRENEUR lors de sa sortie à charge pour lui de remettre les lieux loués en l'état après cet enlèvement.

En cas de défaillance, LE BAILLEUR fera évacuer les éléments ou matériels restants dans les lieux loués aux frais du PRENEUR à moins que LE BAILLEUR ne décide de les conserver gratuitement.

5/ Conditions d'occupation

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les Lieux Loués, de matériels, de marchandises, objets et effets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Il devra exploiter son commerce sans interruption, même temporaire. Cependant, et selon les coutumes de la profession, le PRENEUR pourra fermer son commerce durant la période des congés et, selon les mêmes usages pourra procéder aux fermetures hebdomadaires. Egalement, le PRENEUR pourra fermer son commerce pour permettre l'exécution de ses travaux.

Le Preneur ne fera pas supporter aux planchers une charge supérieure ni imposer de contrainte aux murs porteurs ou aux poteaux supérieures à celles de la construction du bâtiment. Il devra faire procéder à ses frais, aux études techniques pour déterminer la limite des charges et procédera vis-à-vis du Bailleur conformément à ce qui est dit ci-avant. Il veillera notamment, s'il emploie des machines ou du matériel d'exploitation que ceux-ci ne puissent causer aucun trouble de voisinage ou provoquer des vibrations engendrant des détériorations. Il devra prendre toutes mesures utiles pour isoler toute machine bruyante.

Le Bailleur atteste par les présentes que la dalle peut supporter une surcharge d'exploitation de 1,5 T/m².

Le Preneur s'interdit toute occupation de quelque nature qu'elle soit (telle chapiteau de vente, etc..) même y compris à titre précaire, sur les parkings, sur les allées de circulation et les accès, sauf autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

Le Preneur devra maintenir en parfait état de propreté, de peinture et de tous travaux nécessaires le bâtiment (intérieur et extérieur) ainsi que les parkings, aires de circulation et espaces verts. Tous détritrus, cartons, sacs etc... devront être enlevés quotidiennement.

Le Preneur devra respecter le règlement de copropriété s'il en existe un.

6/ Travaux du bailleur

Le Bailleur pourra installer, entretenir, utiliser, réparer ou remplacer les réseaux qui desservent les différentes parties de l'Ensemble Immobilier et qui traversent les Lieux Loués

tout en essayant, dans la mesure du possible, de limiter les troubles à l'activité du Preneur.

Le Bailleur pourra apporter toutes les modifications qu'il jugera utiles, à l'aspect extérieur de l'Immeuble. Le Preneur accepte de se soumettre, si besoin est, à ces modifications dans la mesure où elles ne modifient de façon substantielle ni la destination de l'immeuble, ni la superficie du local loué, ni sa visibilité ou accessibilité ni de changement important dans l'orientation du flux des clients.

Le Preneur se conformera aux modifications éventuelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'apporter à l'immeuble afin d'assurer les meilleures conditions d'utilisation et de conservation de celui-ci.

Le Bailleur devra en outre faire ses meilleurs efforts pour ne pas perturber l'activité du Preneur.

Le Preneur devra souffrir sans indemnité ni réduction de loyer, toutes réparations, tous travaux d'entretien ou de restructuration, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans l'immeuble, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les Lieux Loués, quelle que soit leur durée et gêne qui puissent en résulter pour l'exploitation de ses activités, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins, en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Le Preneur renonce à toute demande d'indemnité ou de diminution de loyers ou de charges du chef des faits relevés ci-dessus et ce quelles que soient les conséquences pouvant en résulter pour lui.

Le Preneur ne pourra faire au Bailleur aucune réclamation pour interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux ou réparations, soit des gelées, soit de tous autres cas de force majeure, y compris les grèves ; les conséquences de tous accidents pouvant survenir du fait de l'installation dans les Lieux Loués de l'eau, du gaz, et de l'électricité seront à la charge du Preneur.

Etat prévisionnel des travaux à 3 ans – Etat récapitulatif des travaux réalisés les 3 années précédentes

Le Bailleur déclare qu'il a réalisé de travaux d'aménagement et de division des locaux, objet des présentes.

Le Bailleur déclare ne pas envisager de travaux dans le bien loué au cours des trois prochaines années.

7/ Jouissance

Le Preneur devra jouir des Lieux Loués raisonnablement suivant leur destination et conformément aux usages.

Le Preneur devra se conformer au règlement général de l'immeuble et ne pourra déposer ni laisser séjourner à l'extérieur des Lieux Loués, aucun détritrus, déchet, emballage plein ou vide ou marchandises, ordures ménagères ou professionnelles.

Le Preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins, ni commettre aucun acte de jouissance préjudiciable aux tiers ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, etc. Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à ce qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Le Preneur devra satisfaire à toutes réglementations sanitaires, de voirie, de salubrité, d'hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagements de la ville et autres obligations, dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les Lieux Loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière de salubrité.

Le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de vol, cambriolage, ou tout acte délictueux commis dans les Lieux Loués.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Lieux Loués.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

8/ Impôts et taxes

Le Preneur satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet, et notamment il acquittera tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales, auxquelles il est et sera assujetti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables, et il devra justifier de leur acquit au Bailleur, à toute réquisition et notamment, en fin de jouissance, avant tout enlèvement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises.

Le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata de la surface louée, en application des dispositions d'ordre public des articles L 145-40-2 et R 145-35-3° du Code de commerce, les taxes et impôts suivants afférents aux Lieux loués :

- la taxe de balayage,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe foncière et les frais de gestion de la fiscalité locale mis en recouvrement sur l'avis d'imposition de la taxe foncière,
- la taxe locale d'équipement.

Ces taxes et impôts seront facturés par le Bailleur au Preneur qui devra en effectuer le remboursement au Bailleur, dans un délai de trente jours, à première demande de celui-ci.

Dans le cas où pour un motif quelconque, le Preneur ne paierait pas lesdits impôts et taxes ci-dessus, il sera fait application de la clause résolutoire ci-après prévue.

9/ Charges

9.1 Charges Communes

Le Preneur supportera une quote-part des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier déterminé en fonction du rapport entre la surface exploitée par le Preneur et la surface totale donnée en location par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où l'ensemble immobilier serait soumis au régime de la copropriété et où le Bailleur serait copropriétaire, ce mode de répartition entre les différents locataires s'appliquera sur la quote-part de charges, impôts, taxes et redevances déterminée par le syndic de copropriété conformément aux tantièmes figurant dans l'état descriptif de division-règlement de copropriété.

Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail :

Le Preneur supportera l'ensemble des charges privatives ci-dessous visées (9.2) et une quote-part des charges communes listées ci-dessous.

Toutes les autres charges, impôts taxes et redevances non prévus par le présent inventaire resteront à la charge du Bailleur.

A ce titre, le Preneur sera redevable d'une quote-part des coûts de travaux, charges et dépenses de fonctionnement, de nettoyage et d'entretien, de réparation, de grosses réparations à l'exception de celles visées à l'article 606 du code civil, de rénovation, de remplacement, de renouvellement, de mise en conformité avec la réglementation sauf si ces travaux relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil et d'amélioration afférentes aux parties communes et aux équipements, installations, aménagements communs et postes suivants :

-entretien technique : contrat d'entretien multitechnique/multiservices

-électricité courants forts et courants faibles (transformateurs, groupe de secours, GTC-GTC, vidéo, contrôle d'accès, SSI, sonorisation de sécurité, éclairage, éclairage sécurité, entretien, réparation et vérification organisme agréé)

-entretien de la toiture, de l'étanchéité, des descentes EP et des chesneaux, du bardage, des façades, des verrières, de la structure, ravalement.

-parties communes extérieures et les parkings et abords (maintenance propreté, ramassage des papiers, nettoyage, autolaveuse, balayage, réparation et réfection des parkings, barrière automatique, réseaux EU et EP, entretien VRD, portique, bassin de stockage d'eau, fosse de relevage, bacs séparateurs d'hydrocarbures, signalétique parking, bornes de recharges électrique, marquage au sol et équipements-aménagements accessibilité handicapés)

-élimination des déchets (Déchets Industriels Banal et déchets valorisables, contrat enlèvement et traitement des déchets, contrat d'entretien presse hydraulique-compacteur, réparation compacteur, prestations tri sélectif, vérification organisme agréé, matériels compactage)

- accès au bâtiment
- hygiène et santé (contrôles réglementaires, désinsectisation, désinfection, dénidification, dératisation, traitement de la légionnelle, , qualité de l'air et de l'eau)
- espaces verts extérieurs et intérieurs (contrats d'entretien, remplacement végétaux, eau-arrosage des jardinières, massifs, arbres, haies, pelouses...)
- sécurité incendie (Système de Sécurité Incendie-SSI et équipements rattachés, contrat et vérification, prévention : contrat SSIAP, vérification extincteurs, honoraires de Responsable Unique Sécurité-RUS, moyens de protection : entretiens périodiques, visites et révisions, et réparation du sprinklage, RIA, détecteur CO2 entretien colonnes sèches et humides, eau-incendie, vérification organisme agréé, poteaux incendie)
- surveillance à l'intérieur, abords et parkings (contrats d'agents de sécurité, contrat télésurveillance, entretien video protection, dispositifs ponctuels de surveillance)
- charges de fonctionnement général (fournitures, matériel, affranchissements,)
- dépenses résultant d'injonction du Tribunal, de la police, de toute administration et notamment des services d'incendie et de secours, de la commission de sécurité, de la DREAL.
- frais afférents aux enseignes et totem extérieures (alimentation, entretien et réparation, vérification organisme agréé)

-Taxes, impôts et redevances à l'exclusion des impôts taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble toutefois, seront imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, tels que la taxe sur les bureaux, commerces et entrepôts, les taxes d'enseigne, taxes de voirie, TOM, redevance télécom-radio-TV, droits SACEM, Taxes sur les parking en IDF,)

Les dépenses afférentes à ces différents postes incluent les dépenses d'énergie (électricité, gaz ou autre), d'eau et les consommables indispensables ainsi que les coûts de personnels et de leurs équipements, le coût des intervenants extérieurs et de fournitures nécessaires, les carburants, les honoraires, les primes d'assurances des prestataires et celles des contrats souscrits pour la garantie des travaux entrepris.

Etant ici précisé que les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, ne peuvent pas être imputés au locataire.

Répartition des charges :

De convention expresse entre les Parties, les charges seront réparties entre les différents preneurs de l'Ensemble Immobilier, ou, dans l'hypothèse d'une copropriété, en deux étapes : la première au niveau de la copropriété entre les copropriétaires, à la diligence du syndic de copropriété, suivant les tantièmes affectés à chacun des lots suivant l'état descriptif de division-règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier. La seconde entre les locataires du copropriétaire selon les modalités précisées en tête du présent article.

Etant précisé que pour la refacturation de la taxe foncière, le bailleur l'établira selon la valeur cadastrale figurant sur le rôle d'imposition de ladite taxe ; à défaut la répartition se fera selon les règles exposées ci-dessus.

9.2 Charges privatives

9.2.1 Principe

Lorsque des équipements privatifs sont prévus, le Preneur conservera l'initiative et la charge des dépenses afférentes à ses parties privatives et aux équipements, installations, aménagements privatifs et postes suivants :

-Chauffage ventilation climatisation de parties privatives (consommation privatives eau électricité gaz, contrats de maintenance des équipements privatifs)

- Elimination des déchets privatifs (traitement des déchets secs et humides, contrat d'enlèvement-traitement, tri sélectif, organisme agréé, électricité...) sous réserve des éventuelles dispositions de gestion commune des déchets

-Enseignes et antennes privatifs (contrat d'entretien, réparation, électricité, organisme agréé, taxes...) sous réserve des éventuelles dispositions spécifiques pour les enseignes en toiture commune.

-sécurité incendie parties privatives (RIA, extincteurs, détection SSI, organisme agréés...)

-surveillance parties privatives : sureté gardiennage (contrat de gardiennage, interventions d'urgence...)

-hygiène et santé (contrôles réglementaires et désinsectisation, désinfection, dénidification, dératissage)

-de fourniture de fluides, de prestations de liaisons téléphoniques

Il conserve l'initiative et la charge de l'entretien du bien donné à bail.

Le Preneur est responsable du règlement de toutes ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, TASCOS, etc.), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur ainsi qu'à la fin du Bail.

9.2.2 Charges remboursables au Bailleur

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur toutes les dépenses faites pour son compte et directement imputables à l'exploitation des locaux loués, c'est à dire notamment, et sans que cette liste soit limitative :

toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée), de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances ;

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Ce pourra être notamment le cas pour les dépenses d'eau, si le local loué n'est pas pourvu de compteurs particuliers et que, de ce fait, les consommations ne peuvent être décomptées séparément.

les dépenses rendues nécessaires par l'entretien ou les réparations des parties à usage commun ou des équipements communs, si le défaut d'entretien constaté ou les dégradations sont le fait du Preneur ou celui de ses préposés (ex : frais de dégorgement des écoulements communs) ;

et plus généralement les dépenses visées au paragraphe 9 ci-dessus ayant trait aux parties privatives.

9.3 Paiement des charges communes et privatives

9.3.1 Provision sur charges

Le Preneur versera en début de chaque trimestre, en sus du loyer, une provision s'élevant à **5 Euros H.T. par mètre carré, soit 1.535 Euros HT par an, savoir 383,75 Euros HT par trimestre** pour couvrir sa quote-part des charges communes et les charges privatives qu'il ne réglerait pas directement, correspondant au quart du montant annuel lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

Le Bailleur pourra, à tout moment, ajuster la provision susvisée en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année soit en cas de nouvelles dépenses ne figurant pas au précédent exercice, soit encore en cas de variation des consommations intervenant en cours d'année.

Le Preneur versera également en début de chaque trimestre, en sus du loyer, une provision s'élevant à **10 Euros H.T. par mètre carré, soit 3.070 Euros HT par an, savoir 767,50 Euros HT par trimestre** pour couvrir sa quote-part de charges foncière dont la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM).

Les provisions sur charges seront réglées au moyen de virements bancaires ainsi qu'il est stipulé pour le loyer; elles sont assujetties à la TVA au taux en vigueur à chaque échéance.

9.3.2 Paiement des charges - régularisation

La régularisation des comptes de charges de l'année écoulée, sur la base des dépenses réelles, sera effectuée au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.

Si l'immeuble est en copropriété, la régularisation devra intervenir dans les trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de la précédente année civile, adressera au Preneur un état récapitulatif des charges en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé, selon le cas. Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les trente (30) jours de la réception de la facture.

L'état récapitulatif de charges devra comporter un inventaire précis et limitatif des dépenses charges, impôts, taxes et redevances liés au local, avec l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur. En cours de bail, le Bailleur devra informer le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Un apurement tardif ne peut être invoqué par le Preneur pour différer le paiement de la liquidation des charges correspondantes.

Le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou de son mandataire gestionnaire, ou des représentants de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués, dans les locaux de ces derniers et dans le mois de la notification de la reddition annuelle des comptes, aux horaires de bureaux, de tous éléments relatifs aux charges définies ci-dessus. Il pourra également se faire communiquer par le Bailleur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances le concernant.

10/ Assurances

Le Bailleur souscrira auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables une ou plusieurs polices pour garantir les Lieux Loués.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de dommages assurés subis par les Lieux loués.

Le Preneur souscrira auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables une ou plusieurs polices pour garantir le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux bâtiments loués.

Il maintiendra et renouvellera ces polices d'assurance durant toute la durée du bail et justifiera de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du Bailleur.

La ou les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront prévoir la couverture des événements suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages-électriques,
- tempête, grêle et neige sur les toitures,
- fumées, choc d'un véhicule terrestre,
- chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux,
- dégâts des eaux,
- actes de vandalisme et attentats,
- catastrophes naturelles,
- Détérioration immobilière, suite à vol ou tentative de vol

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs en cas de dommages assurés subis par le mobilier, le matériel et les marchandises garnissant les bâtiments loués.

En aucun cas, le Bailleur ne saurait être rendu responsable en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux commis dans les Lieux Loués.

Le Preneur s'engage expressément à veiller à ce que son personnel ait connaissance tant du plan des lieux, que des consignes particulières de sécurité à respecter. Il prendra toutes dispositions nécessaires pour que son personnel observe strictement ces textes et ces documents.

Tout accident ou dommage quelconque, provoqué par l'inobservation des dispositions ci-dessus, entraîne la responsabilité du Preneur qui renonce, par suite, à tout recours contre le Bailleur ou ses représentants et s'engage, en outre, à les indemniser ainsi qu'à

les garantir contre toute action qui pourrait être exercée contre eux.

Le Bailleur aura le droit de se substituer au Preneur pour le paiement des primes d'assurance et de la souscription de polices d'assurance complémentaires si le Preneur ne satisfait pas aux obligations, à charge pour ce dernier d'en rembourser le coût au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à justifier chaque année et à première demande du Bailleur du paiement de sa prime d'assurance et à lui communiquer une copie de l'attestation d'assurances.

11/ Droit de visite – Remise des clés

En cours de bail, le Preneur devra laisser au Bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, assureurs, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela apparaîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge pour le Bailleur, en dehors des cas urgents, de prévenir le Preneur au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les entrepreneurs ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le Bailleur.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués aux heures qui seront convenues pendant les trois mois qui précéderont la mise en vente. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont la fin de jouissance du Preneur ou dans les cas de résiliation ou annulation du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, et devra, pendant ce temps, laisser le Bailleur apposer, sur la boutique, un écriteau ou une enseigne de dimension raisonnable et ne provoquant aucune gêne au Preneur indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location. Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toute personne munie d'une autorisation écrite du Bailleur ou de son représentant. En aucun cas, l'écriteau ou enseigne visés ci-dessus ne pourront obstruer la devanture des locaux loués.

En cas de cessation pour une raison quelconque ou de non renouvellement du présent bail à son expiration, le Preneur devra préalablement, à tout retrait de mobilier ou de marchandises, justifier qu'il est à jour dans le paiement de toutes les charges et loyers qui lui incombent aux termes du présent bail.

Le Preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourront en aucun cas être invoqués ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent bail.

Dans le cas où, par le fait du Preneur, le Bailleur n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison au locataire nouveau ou les occuper lui-même, il aurait droit, si telle était son intention, à une indemnité égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de toutes sommes qui pourraient

être dues à un titre quelconque et notamment du manque à gagner sur la valeur locative.

12/ Destruction – Expropriation

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

En cas de destruction partielle de l'immeuble, le preneur pourra suivant les circonstances demander une diminution du loyer ou la résiliation du bail sans indemnité de part et d'autre.

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur, ni lui réclamer aucune indemnité dans le cas où, par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, alignement, travaux de voirie ou toute autre cause que ce soit, il se trouverait privé de la jouissance de tout ou partie de l'immeuble loué, tous ses droits étant expressément réservés contre l'expropriant.

Dans ce cas, le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur.

Dans les cas de destruction ou d'expropriation à l'exception de la destruction partielle ci-dessus prévus, si, par erreur, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail n'ait pas été résilié et ce serait ainsi trouvé renouvelé par tacite reconduction.

13/ Restitution des lieux

Lors de la restitution des lieux, un état des lieux devra être établi conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du code de commerce.

Le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel de mobilier, matériel et stock, justifier par la présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour l'année écoulée que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Le Preneur devra, également, rendre les Lieux Loués en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du présent bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel et stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu des stipulations des présentes.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son Mandataire, au constat de l'état des Lieux Loués, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou de son Mandataire, ce dernier fera dresser par ledit Mandataire l'état des lieux, qui sera

considéré de convention expresse entre les Parties comme contradictoire, et fera chiffrer le montant desdites réparations.

Toutes réparations requises, le cas échéant, seront effectuées à la diligence exclusive du Bailleur à la suite de la reprise de possession des lieux, et par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet : le Preneur devant régler directement au Bailleur ou à son Mandataire le montant des réparations sur présentation des factures dûment acquittées.

14/ Activités interdites

L'exercice de toute activité politique ou para politique, religieuse, sectaire est interdite dans les Lieux Loués.

15/ Règlementation relative à l'amiante

Le Permis de Construire de l'immeuble objet des présentes ou dont dépendent les Lieux Loués ayant été délivré postérieurement au 1^{er} Juillet 1997, la règlementation imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher, de repérer et d'évaluer la présence et l'état de flocages, de calorifugeages, de faux plafonds et de certaines autres parties d'immeubles contenant de l'amiante, n'est pas applicable en l'espèce.

16/ Règlementation relative aux performances énergétiques de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des articles L. 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation aux termes desquels le Bailleur doit faire établir par un professionnel et tenir à la disposition de tout candidat Preneur qui en fait la demande, un diagnostic de performance énergétique des Lieux Loués.

Le PRENEUR déclare renoncer purement et simplement à demander ce diagnostic, et décharge le BAILLEUR et le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

17/ Etat des servitudes risques et d'information sur les sols

En application des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et de l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005, un état des risques et pollution (ERP) établi sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les Locaux Loués figure en Annexe.

En application des dispositions de l'article L 125-7 du code de l'environnement, au cas où les locaux seraient édifiés sur un terrain situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS) répertoriant les terrains potentiellement pollués, le Bailleur en informera par écrit le Preneur et lui communiquera les informations relatives au SIS rendues publiques par l'Etat et le bail attestera de l'accomplissement de cette formalité.

Le Bailleur déclare que les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L 128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est crédit-preneur.

18/ Tolérances

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications.

En outre, pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

ARTICLE 5 - CESSION - SOUS-LOCATION – LOCATION-GERANCE - CHANGEMENT D'ETAT DU PRENEUR

1/ Cession

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder ni apporter son droit au présent bail, en totalité ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à l'acquéreur de son commerce, et en totalité seulement, ou en cas de fusion, scission et transmission universelle de patrimoine conformément aux dispositions de l'article L145-16 du code de commerce.

Le PRENEUR demeurera, pendant une durée de trois ans à compter du jour de la cession garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du bail, sans pouvoir opposer le bénéfice de division, et de discussion.

L'acte de cession devra en conséquence stipuler que le cédant se déclare garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs vis à vis du BAILLEUR, tant pour le paiement des loyers ou arriérés de loyers et des charges, échus ou à échoir, que pour l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, tant pour l'exécution de l'obligation de réparations à la charge du PRENEUR que pour le versement de l'indemnité d'occupation, pendant une durée de TROIS (3) ans à compter du jour de la cession du bail.

Cette solidarité est expressément prévue et forme une des conditions essentielles du présent bail, et de ses renouvellements, il ne pourra y être dérogé que par un accord écrit exprès du BAILLEUR.

En application de l'article 145-16-1 le bailleur devra informer l'ancien preneur du défaut de paiement du nouveau preneur dans le délai d'un mois à de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

Dans tous les cas de cession, le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze (15) jours à l'avance.

Lors de chaque cession, le cessionnaire devra s'engager directement envers le BAILLEUR et un exemplaire original enregistré de chaque acte de cession, portant la signature manuscrite des parties, devra être remis au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature.

Le BAILLEUR ne sera pas tenu d'effectuer envers le ou les cédants successifs la moindre formalité, dans le cas où le BAILLEUR viendrait à consentir des délais de paiement au débiteur principal.

2/ Sous-location – Location-gérance

Le PRENEUR ne pourra sous-louer les Lieux Loués dont il s'agit, en tout ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, et en ce cas, en restant garant et répondant solidaire du paiement du loyer avec le SOUS- PRENEUR et avec tous les SOUS-PRENEURS successifs.

Dans tous les cas de sous location autorisée, le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze jours à l'avance.

S'il venait à mettre son fonds de commerce en gérance libre le BAILLEUR devrait également être appelé à l'acte incluant la mise à disposition des lieux au gérant au moins quinze jours à l'avance. A peine de nullité de la convocation, celle-ci devra être accompagnée du projet d'acte de location gérance.

Cependant, il pourrait refuser cette mise à disposition si elle n'était pas l'accessoire du contrat de location gérance.

En tout état de cause, par volonté commune entre les parties, les Lieux Loués faisant l'objet du présent bail seront indivisibles.

Un exemplaire original enregistré de tout acte de sous-location, mise en gérance ou mise à disposition sera adressé au BAILLEUR dans le mois de l'acte, sans frais pour lui.

3/ Changement d'état du Preneur

Le changement d'état du PRENEUR, ou de l'occupant, qu'il soit personne morale ou physique, devra être notifié au BAILLEUR dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, par lettre recommandée avec AR.

En application des dispositions d'ordre public de l'article L 145-16 du Code de commerce, en cas de fusion, de scission, de transmission universelle de patrimoine ou d'apport partiel d'actif auquel le PRENEUR serait parti, le présent bail sera automatiquement transmis à la société issue de la fusion, de la scission ou de la TUP voire bénéficiaire de l'apport.

Dans le cas où, le PRENEUR viendrait à transmettre sous quelque forme que ce soit à une société le fonds de commerce qu'il exploite dans les Lieux Loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

ARTICLE 6 :° NANTISSEMENT

Le Preneur ne pourra pas nantir son droit au bail, sauf à obtenir l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur. Si le nantissement venait à être réalisé, le droit au bail ne pourrait être transmis qu'à un adjudicataire ayant reçu l'agrément du Bailleur.

ARTICLE 7 : DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUES (ART. L. 145-46-1 C. COM.)

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1) Il est précisé que l'obligation imposée au PRENEUR d'exercer exclusivement dans les Lieux Loués le commerce ci-dessus désigné, n'entraîne aucune restriction au droit du BAILLEUR, celui-ci se réservant expressément de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les Lieux Loués, objet du présent bail, à qui bon lui semblera *sauf* pour y exercer un commerce similaire à celui du PRENEUR. De même, le BAILLEUR s'interdira de louer à qui que ce soit un autre local, dans l'immeuble objet de la présente promesse de bail, pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du PRENEUR.

2) Le Bailleur s'oblige à livrer les lieux clos et couverts, fourreaux de fluide en attente, cellule indépendante en matière de sécurité incendie, mur coupe-feu, parking tracé et enrobé, le Preneur devant tenir lesdits lieux en bon état de réparations locatives. Le Preneur reconnaît les obligations mises à sa charge, notamment celles relatives à ses obligations de gardien de la chose louée.

3) Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et par conséquent, décline toutes responsabilités dans les cas suivants :

a) en cas de vols, cambriolages, ou tous autres actes délictueux, faits et gestes des tiers et généralement des troubles apportés par des tiers par voie de fait, y compris émeutes et mouvements populaires.

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, de tous services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas de force majeure, tous droits du Preneur étant réservés contre l'autorité ou l'administration qui aurait fait exécuter les travaux ou aurait provoqué l'interruption des services.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées ou tous autres moyens.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous

autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur. Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

ARTICLE 9 - LOYER

9.1. Loyer initial

Le bail est respectivement consenti et accepté, moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **VINGT ET UN MILLE EUROS (21.000 Euros)**, que le preneur s'oblige à payer aux mains du bailleur ou de son mandataire, en leur domicile ou en tout autre endroit indiqué par eux, trimestriellement d'avance, les 1ers de chaque trimestre.

Par dérogation à ce qui est mentionné ci-dessus, le loyer sera minoré la première année du Bail dans les conditions suivantes :

- la première année suivant la Date de Prise d'Effet du Bail, le Loyer de Base annuel s'élèvera à VINGT MILLE (**20.000**) Euros hors taxes.

Il est précisé qu'à compter du premier jour de la deuxième année suivant la Date de Prise d'Effet du Bail, le Loyer de Base annuel s'élèvera à **VINGT ET UN MILLE EUROS (21.000 Euros)** hors taxes.

Il est expressément convenu entre les parties que le Preneur, en sus du loyer ci-dessus, participera aux frais d'entretien, de taxes foncières, d'assurances, de nettoyage et d'éclairage des places de parkings dont il a la jouissance indivise avec les autres commerçants du site au prorata de la surface qu'il occupe.

9.2. Paiement

Le loyer sera versé par virements automatiques sur un compte bancaire désigné par le Bailleur

Il est précisé en tout état de cause que tout paiement exceptionnellement réalisé par chèque ne pourra être considéré comme intervenu qu'après encaissement dudit chèque.

En cas de rejet par la banque des règlements par chèque ou virement, les frais bancaires seront refacturés au Preneur par le Bailleur, sans préjudice de toute autre sanction prévue par le Bail ou la loi.

9.3. Exigibilité du loyer – imputation

Le premier loyer sera acquitté prorata temporis pour la période entre la prise d'effet du bail commercial et la fin du trimestre civil en cours de sorte que le loyer suivant démarre au début du trimestre civil suivant.

9.4. Indemnité et intérêts de retard

Tout Loyer, réajustement de loyer ou de dépôt de garantie, charge, imposition ou accessoire de loyer et plus généralement toute somme due par le PRENEUR en application du présent Bail devra être payée aux échéances stipulées au présent Bail.

Aucun escompte ou diminution de loyer ne sera exigible au profit du PRENEUR en cas de règlement anticipé.

A défaut de paiement du loyer à la date d'échéance, des charges, impositions ou accessoires de loyer ou de toutes sommes exigibles en application du présent Bail, ceux-ci seront majorés à titre d'indemnité non réductible, d'un intérêt de retard par jour calendaire de retard fixé sur la base du taux d'intérêt légal alors en vigueur majoré de 3 points.

Les intérêts de retard seront alors exigibles, automatiquement, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable à compter de l'échéance précitée.

9.5. Taxe sur la valeur ajoutée

De convention expresse entre les parties, le bail sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le loyer ci-dessus fixé s'entendant hors taxes. En conséquence, le bailleur devra faire les déclarations nécessaires quant à l'assujettissement de ce bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée qu'il devra facturer au preneur, en sus du loyer ci-dessus fixé.

9.6. Franchise de paiement de loyer

A titre exceptionnel, il est expressément convenu que le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyer d'une durée de deux (2) mois courant à compter de la date de prise d'effet du bail.

Le premier paiement de loyer sera donc exigible au plus tard deux (2) mois après le jour de la prise d'effet du bail, prorata temporis entre ledit jour et la fin du mois en cours.

Le Preneur devra spontanément, sur présentation d'une facture, verser la fraction de loyer correspondant à la période allant de la fin de la période de franchise à la fin du mois civil en cours.

Cette franchise s'applique exclusivement au loyer, l'ensemble des charges stipulées aux termes des présentes restant exigibles et dues à compter de la prise d'effet du bail.

Il est ici précisé que cette franchise de loyer accordée au Preneur par le Bailleur ne peut être interprétée comme une participation du Bailleur aux travaux réalisés par le Preneur dans les Lieux Loués.

9.7. Fixation du loyer de renouvellement

De convention expresse entre les Parties, pour le cas où le Bail Commercial serait renouvelé, le nouveau Loyer de base du bail renouvelé sera fixé conformément aux dispositions de l'article 145-34 du code de commerce.

ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE –

Il est ici expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ou fraction de terme de loyer, ou de rappel de loyer, de charges ou de rappels ou remboursement de charges, d'un dépôt de garantie ou d'un complément de dépôt de garantie, de remboursement de frais, travaux ou prestations, impôts et taxes, de toute indemnité d'occupation ou de leurs accessoires et plus généralement de toute somme due au titre du bail et un mois après un simple commandement de payer fait à

la personne ou à son siège social ci-après élu contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié si bon semble au Bailleur, même dans le cas du paiement postérieur à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

De même, il est expressément stipulé qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail et/ou du règlement intérieur et un mois après une sommation d'exécuter faite par acte extra-judiciaire valablement délivrée, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

En cas de résiliation du bail pour les causes énoncées ci-dessus ou en cas de résiliation judiciaire, le Preneur devra quitter les Lieux Loués sans terme ni délai. S'il refusait de quitter les Lieux Loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens, exécutoire, nonobstant appel ou opposition.

En cas de résiliation, le Preneur n'aurait droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées, en vue de son installation dans les Lieux Loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

Si le Preneur, déchu de tout droit d'occupation, ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion et à l'exception de l'obtention des délais pour son départ, il devra verser, par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des Lieux Loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

En outre, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes judiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

ARTICLE 11 - REVISION DU LOYER

Le loyer du bail sera affecté d'une clause d'échelle mobile. Le loyer sera chaque année, révisé à la date anniversaire de l'entrée en jouissance selon une indexation en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice de loyers commerciaux tel qu'il est publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. ou de tout autre indice qui pourrait lui être ultérieurement substitué.

La valeur de l'indice de référence sera celle du dernier indice connu à la date d'entrée dans les lieux, savoir la date de prise d'effet du bail.

A la date anniversaire de l'entrée en jouissance, la révision du loyer sera automatique et le loyer est dû à son nouveau taux dès cette date. La valeur de l'indice de révision sera

celle de l'avant dernier trimestre civil précédent la date anniversaire de l'entrée en jouissance. Le décalage des trimestres ci-dessus prévu est conventionnellement accepté compte tenu du fait que la parution de l'indice s'effectue avec quelques mois de retard par rapport au mois auquel il s'applique.

Si, nonobstant cette précaution, l'indice contractuel de révision n'était pas publié à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, la révision automatique interviendrait cependant. Elle serait calculée, à titre provisionnel, sur le dernier indice publié et rétroactivement réajusté et ce, à compter de la date anniversaire de l'entrée en jouissance.

En tout état de cause, le supplément de loyer ainsi déterminé sera exigible immédiatement et automatiquement.

La présente clause d'échelle mobile ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des parties de demander la révision du loyer prévu au bail, dans les conditions des articles L 145-38 et L 145-39 du nouveau Code de Commerce. La révision légale, conventionnelle ou judiciaire, se substituerait provisoirement à la clause d'échelle mobile, cette dernière reprendrait cours pour les années suivantes, les variations des indices devant alors jouer sur le prix du loyer fixé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire, en application de la révision légale.

ARTICLE 12 - DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties, il est stipulé que le loyer étant payable d'avance, il n'est demandé aucun dépôt de garantie au PRENEUR, par le BAILLEUR.

ARTICLE 13 – CAUTION BANCAIRE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le PRENEUR justifiera au BAILLEUR par remise d'un acte original d'engagement, dans les trente (30) jours suivant l'entrée en jouissance du PRENEUR, d'une caution solidaire bancaire d'une somme de TROIS MILLE CINQ CENTS (3.500) €, représentant DEUX (2) mois de loyer H.T.

Le montant de cette caution bancaire sera révisé dans les mêmes proportions et aux mêmes dates que le loyer principal, de façon à ce que celle-ci représente constamment DEUX (2) mois de loyer H.T.

Le PRENEUR communiquera au BAILLEUR l'acte d'engagement de caution solidaire après révision du loyer, dans le mois de la révision ; cet acte se substituera de plein droit au précédent.

Cette caution sera conservée par le BAILLEUR pendant la durée du bail.

A la fin du bail, le BAILLEUR restituera au PRENEUR l'original de la caution bancaire dans les deux (2) mois suivant la restitution des Lieux, sous réserve de remise des clés au BAILLEUR et de parfait paiement par le PRENEUR au BAILLEUR, de tous les loyers et charges ainsi que de toutes les indemnités dont le PRENEUR pourrait être débiteur envers le BAILLEUR.

Toutefois, dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions suite à une cause quelconque imputable au PRENEUR, le montant de la caution restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 14 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant pour le Preneur du bail, constitueront pour tous ses ayants-cause et pour toute personne tenue à quelque titre que ce soit au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible.

Notamment en cas de décès du Preneur, s'il s'agit d'une personne physique, avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers pour l'exécution desdites obligations.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 15 : CONCLUSION DU CONTRAT

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation.

Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

ARTICLE 16. - ANNEXES

Aux fins de bonne exécution des présentes, les parties conviennent d'un commun accord, d'annexer audit acte :

- Plan d'aménagement et de façades du Preneur
- Un état des risques et pollutions,
- Autorisation d'enseigne,
- Autorisation de travaux.

Dont le Preneur déclare en avoir reçu un exemplaire et en avoir eu pleinement connaissance avant la signature des présentes.

Lesdites annexes forment un tout indivisible avec le présent contrat.

ARTICLE 17 - DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le bail sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, il sera, conformément à l'article 740-I du Code Général des Impôts, exonéré de tout droits proportionnels d'enregistrement.

Les parties soussignées déclarent ne pas vouloir soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE 18 – HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

Les parties reconnaissent que le présent engagement a été négocié par l'intermédiaire de la société TOURNY MEYER BRETAGNE PAYS DE LOIRE, SASU au capital de 70.000 Euros, dont le siège est sis à RENNES (35700) 318 rue de Fougères, représentée par son Président, la société CONSULTIS IMMOBILIER, et inscrite au RCS de RENNES sous le numéro 793 864 976, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3502 2018 000 028 970 délivrée par la CCI d'Ille et Vilaine

En conséquence, , les parties déclarent que ladite société TOURNY MEYER PAYS DE LOIRE est bénéficiaire du montant de ses honoraires de négociation, en ce non compris la rédaction de la présente convention et des conventions subséquentes, soit la somme de SIX MILLE TROIS CENTS EUROS (6.300 €) HORS TAXES, augmentée de la T.V.A.

Cette rémunération a d'ores et déjà été payée comptant par le Preneur aux présentes.

ARTICLE 19 - HONORAIRES ET FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du bail commercial seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile savoir :

- le Bailleur en son domicile sus-indiqué,
- le Preneur en son siège social

Toutes significations, demandes et autres prévues par les textes régissant les baux commerciaux, ne seront valablement faites qu'à la personne du Bailleur ou à son domicile et non pas à son éventuel mandataire.

Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

ARTICLE 21 - PROCESSUS DE SIGNATURE ELECTRONIQUE

En accord entre les parties, les présentes ont été signées par la mise en œuvre d'un processus de signature électronique permettant de procéder à la manifestation du consentement de chaque signataire par l'apposition d'une signature électronique sur un document dématérialisé.

Signé électroniquement à la date figurant sous les signatures ci-après.

LE BAILLEUR
SCI COLENTIN

Représentée par Mme Sandrine MAIQUES

24-08-2021 | 09:47 CEST

DocuSigned by:
 Sandrine MAIQUES
1E4DA14716454F8...

Le PRENEUR
P/o La SAS MIAM L'AIGLE
La Société AUDERE
M. Loïc LE BORGNE

23-08-2021 | 12:54 CEST

DocuSigned by:
 Loïc LE BORGNE
F3722FE7F88F48A...

DOSSIER DE PLANS - AT

DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX EN ERP



Avenue du Mont Saint Michel
61300 L'Aigle
....

Maitre d'Ouvrage :

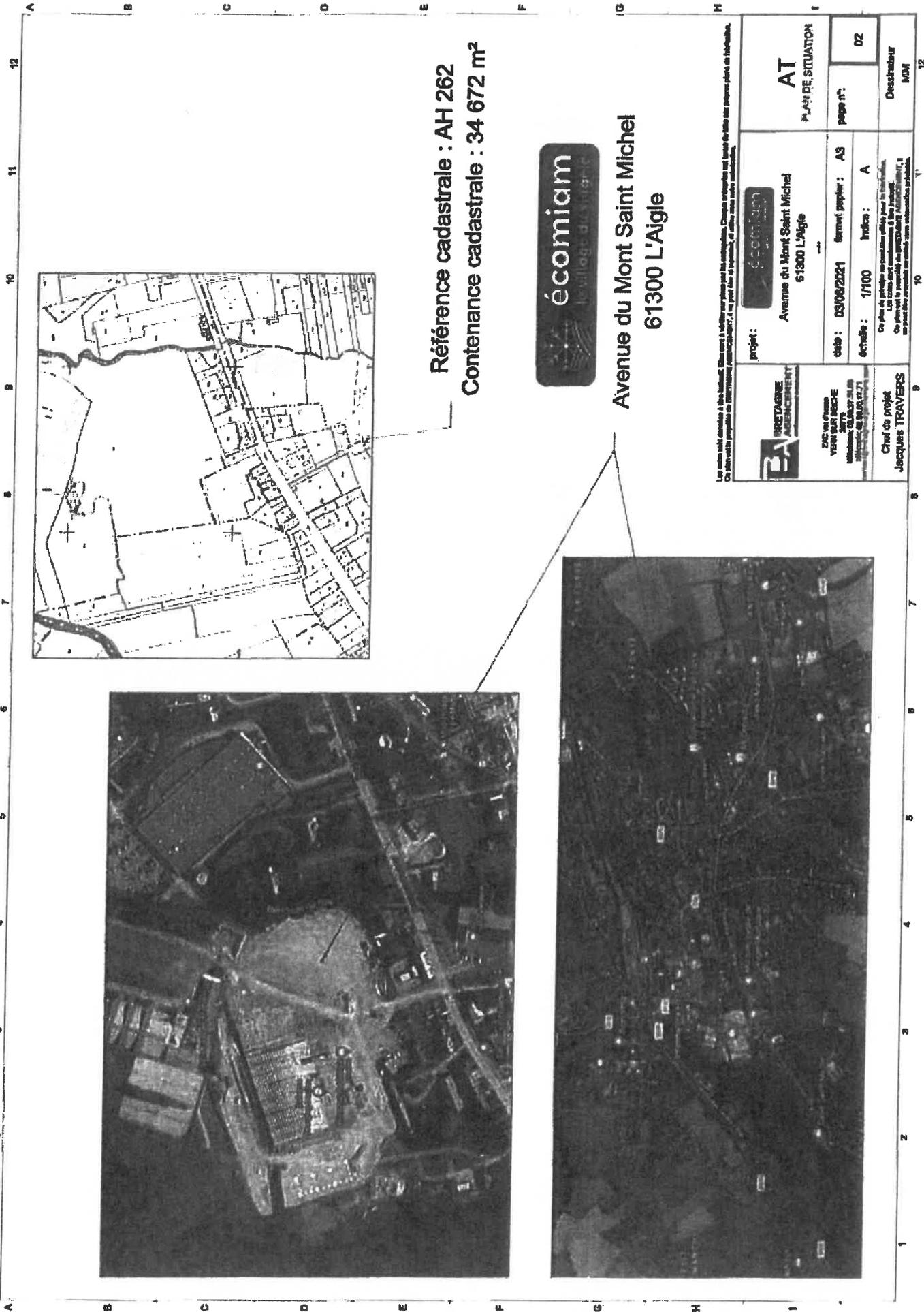
M. LE BORGNE Loïc,
AUDERE
28 Rue Henri Barbusse
37000 TOURS
N°Siret 811 683 345 000 32

Maitre d'Oeuvre :



Bretagne Agencement
ZAC Val d'Orson
35770 Vern-Sur-Seiche
contact@bretagne-agencement.com
02.99.37.51.63





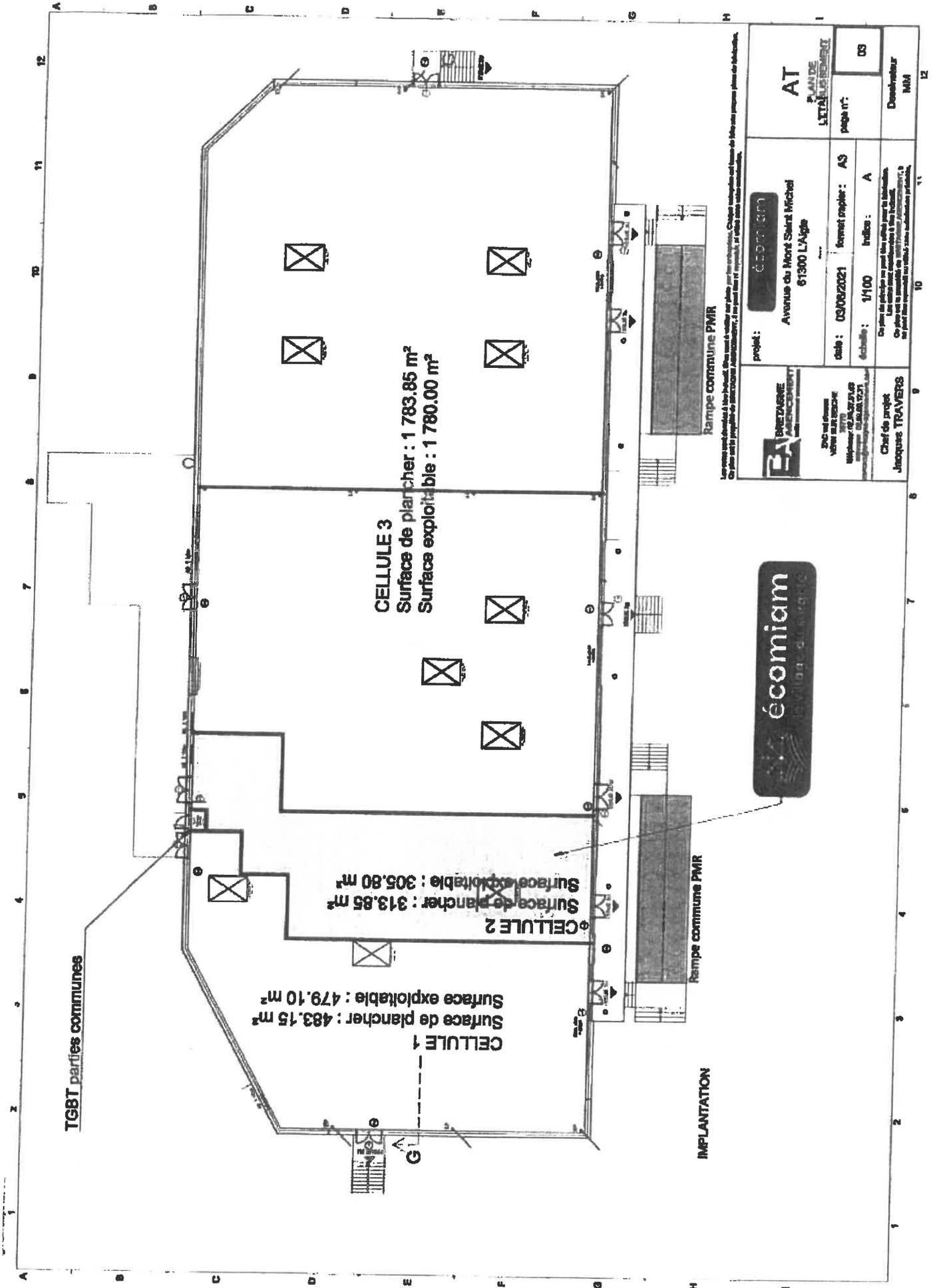
Référence cadastrale : AH 262
 Contenance cadastrale : 34 672 m²

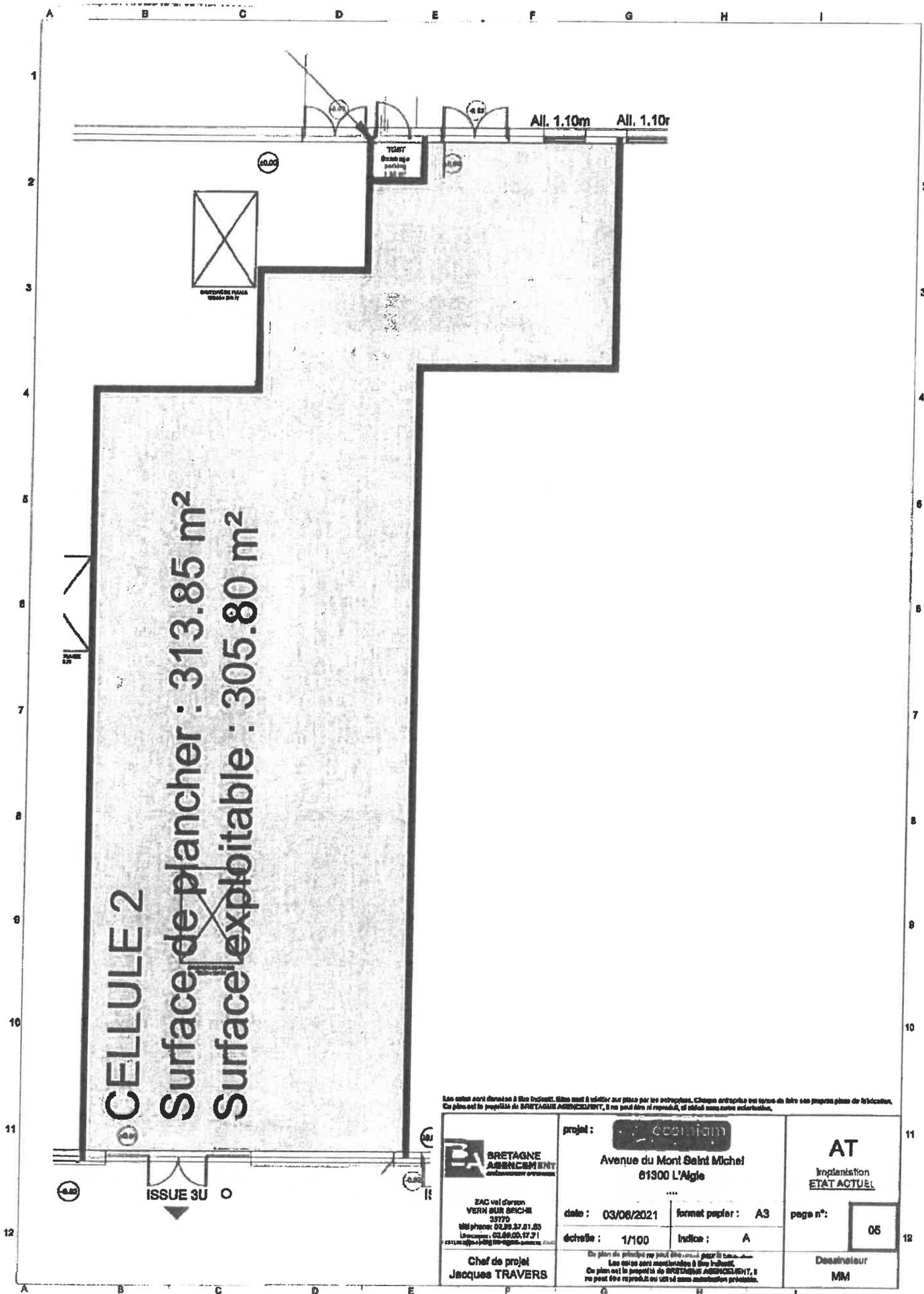


Avenue du Mont Saint Michel
 61300 L'Aigle

Les notes sont inscrites à côté de l'indication. Elles sont à valoir sur place par le bénéficiaire. Elles ne valent que pour les parcelles indiquées. Elles ne valent que pour les parcelles indiquées. Elles ne valent que pour les parcelles indiquées.

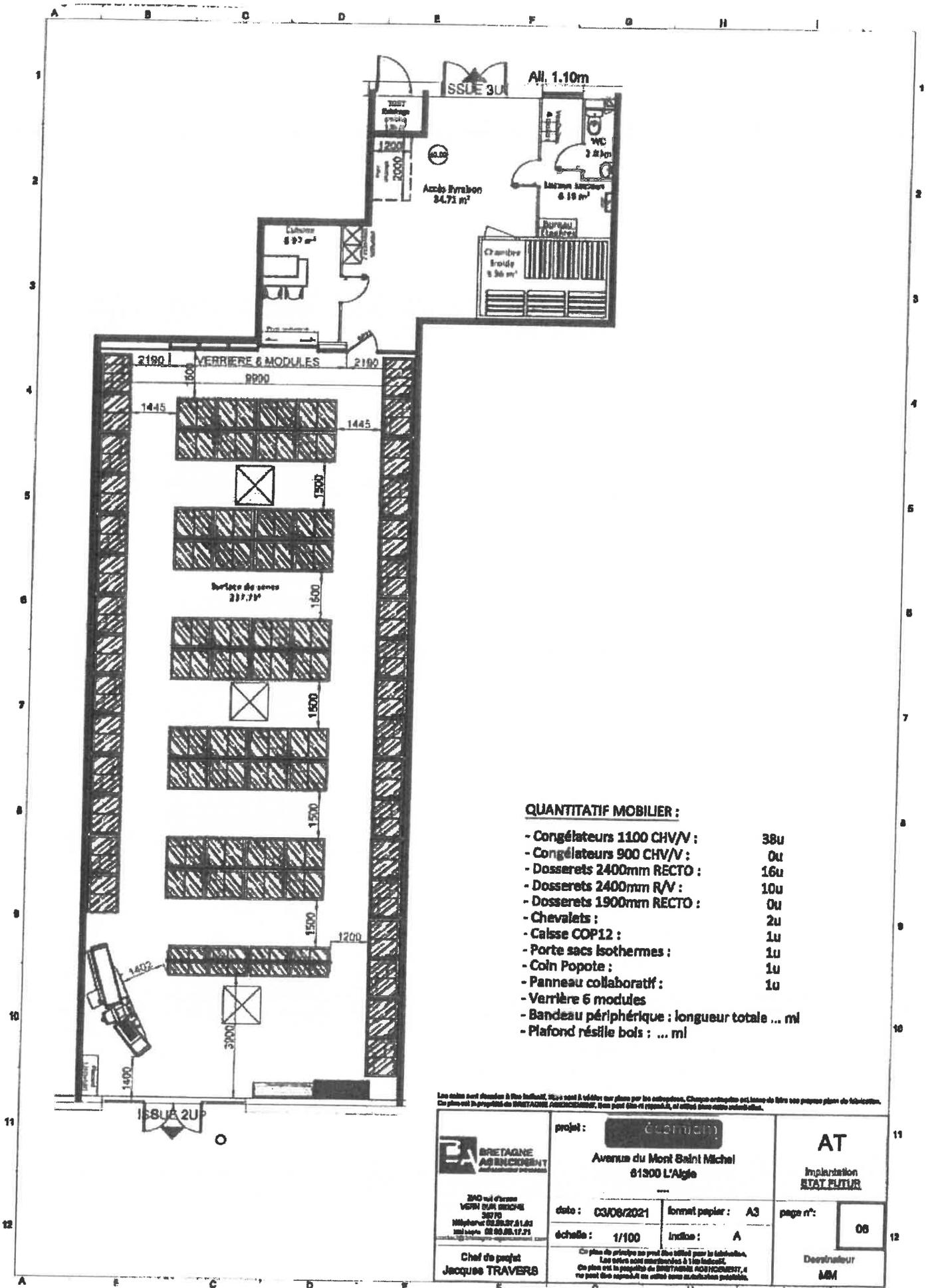
 ZAC de l'avenue VENEUIL BOUCHE Mont-Saint-Michel 61300 L'AIGLE	projet : Avenue du Mont Saint Michel 61300 L'Aigle	AT PLAN DE SITUATION
	date : 03/08/2021 format papier : AS échelle : 1/100 indice : A	page n° : 02
Chef de projet Jacques TRAVERS	Ce plan est préparé en vue de la réalisation de l'opération. Les notes sont inscrites à côté de l'indication. Ce plan est préparé en vue de la réalisation de l'opération.	





Les notes sont destinées à être lues. Elles sont à valider sur place par lescripteurs. Chaque entreprise est tenue de faire ses propres plans de fabrication. Ce plan est la propriété de BRETAGNE AMENAGEMENT, il ne peut être ni reproduit, ni utilisé sans autorisation préalable.

 <p>BRETAGNE AMENAGEMENT aménagement d'ouvrages</p> <p>EAC via person VERN SAU BENOITE 33770 Mél phone: 02.99.37.81.83 Fax phone: 02.99.00.17.31 12 rue de la République - 33770 - France</p> <p>chef de projet Jacques TRAVERS</p>	<p>projet : capit'iam</p> <p>Avenue du Mont Saint Michel 61300 L'Agie</p>	<p>AT Implantation <u>ETAT ACTUEL</u></p>
	<p>date : 03/06/2021 format papier : A3</p> <p>échelle : 1/100 indice : A</p> <p>page n°: 05</p>	<p>page n°: 05</p>
<p>De plan au principe ne peut être repris pour la base... Les notes sont destinées à être lues. Ce plan est la propriété de BRETAGNE AMENAGEMENT, il ne peut être reproduit ou utilisé sans autorisation préalable.</p>		<p> Dessinateur MM</p>

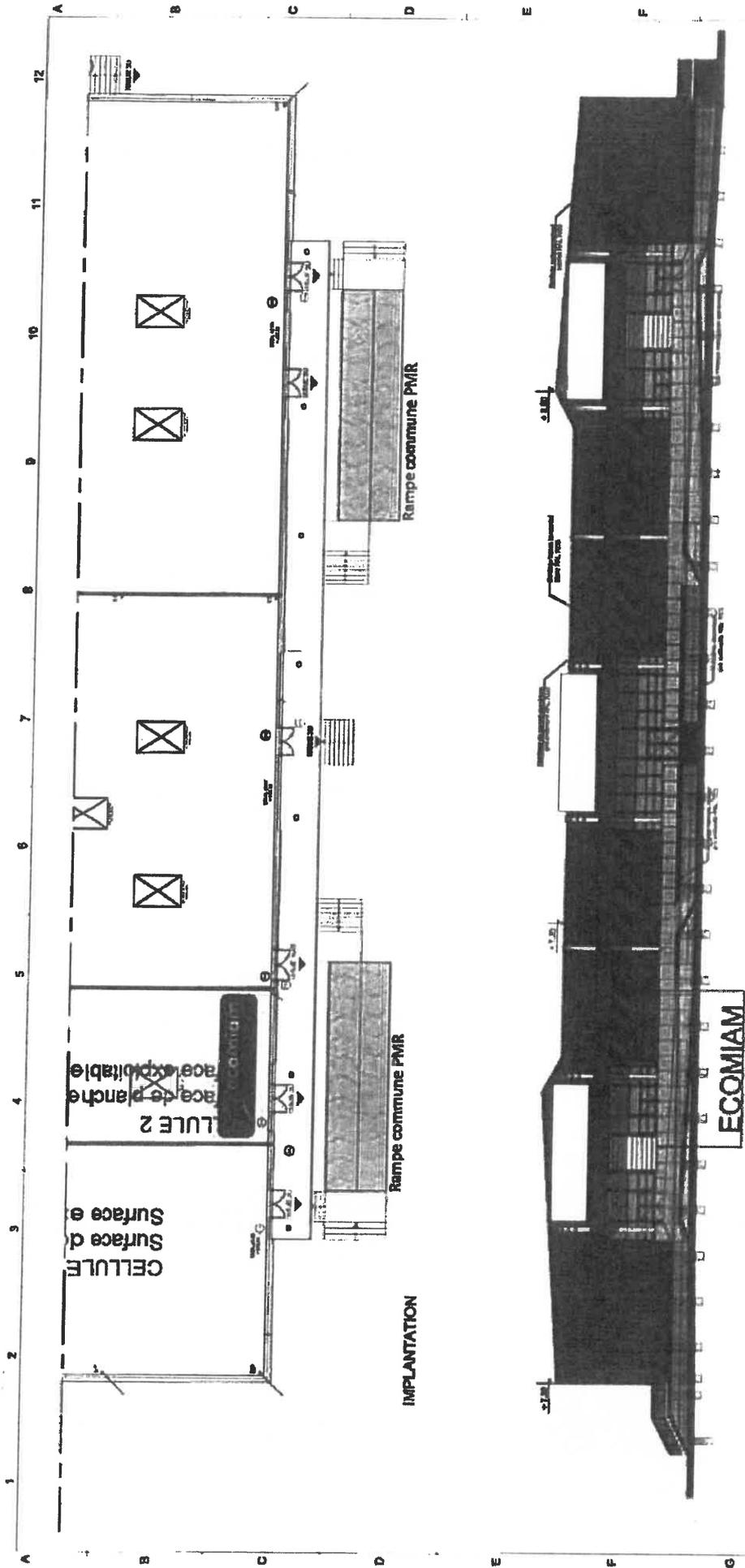


QUANTITATIF MOBILIER :

- Congélateurs 1100 CHV/V : 38u
- Congélateurs 900 CHV/V : 0u
- Dossierets 2400mm RECTO : 16u
- Dossierets 2400mm R/V : 10u
- Dossierets 1900mm RECTO : 0u
- Chevalets : 2u
- Caisse COP12 : 1u
- Porte sacs Isothermes : 1u
- Coin Popote : 1u
- Panneau collaboratif : 1u
- Verrière 6 modules
- Bandeau périphérique : longueur totale ... ml
- Plafond résille bois : ... ml

Les cotes sont données à titre indicatif. Elles sont à valider sur place par les entreprises. Chaque entreprise est tenue de lire ses propres plans de fabrication. Ce plan est la propriété de BRETAGNE ASSOCIEMENT, tous droits réservés. Il est strictement confidentiel.

 <p>BRETAGNE ASSOCIEMENT Architecte d'intérieur</p> <p>240 rue d'Orléans 59100 VERRIERE SUR BENOÎTE Téléphone 03.20.87.81.63 Site web 02.68.88.17.71</p> <p>Chef de projet Jacques TRAVERS</p>	<p>projet : écomiom</p> <p>Avenue du Mont Saint Michel 61300 L'Algie</p>	<p>AT</p> <p>Implantation STAT FUTUR</p>
	<p>date : 03/08/2021 format papier : A3 page n° : 08</p> <p>échelle : 1/100 indice : A</p>	<p>Destinateur MM</p>



ECOMIAM
ELEVATION FACADE NORD / OUEST

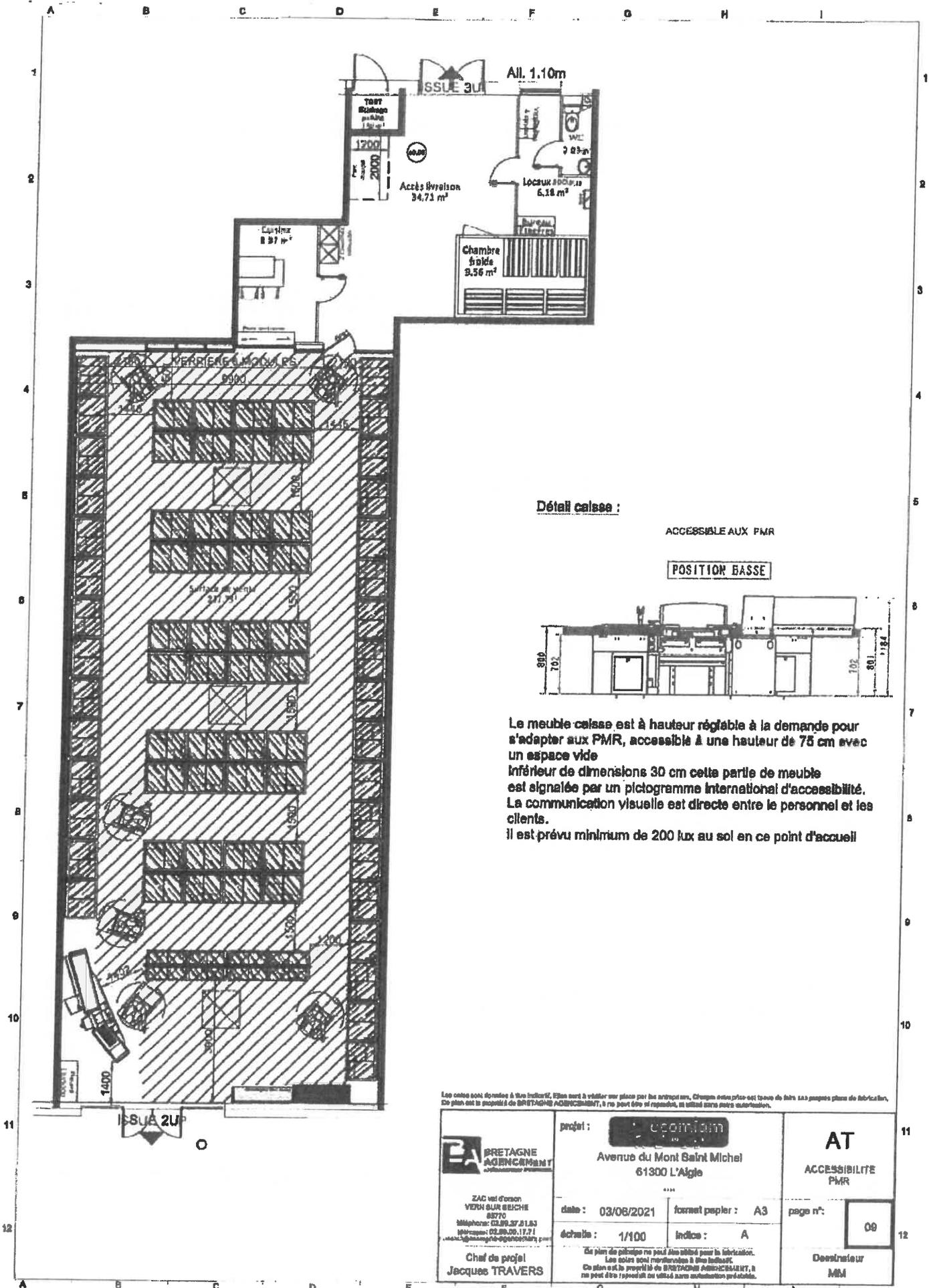
Les notes sont annexes à ces plans. Elles sont à valider sur place par les entreprises. Chaque entreprise est tenue de faire ses propres plans de fabrication. Ces plans ont la priorité sur les plans d'architecte. En cas de litige, il vaudra donc se référer aux plans de fabrication.

	projet :	AT FACADE	
		date : 03/09/2021	format papier : A3
chef de projet : Jacques TRAVERS	date : 03/09/2021	format papier : A3	page n° : 07
directeur :	échelle : 1/100	indice : A	Directeur : MM

200 rue de la
 Vierge
 35000
 L'Alger
 02 99 00 00 00

Avenue du Mont Saint Michel
 61300 L'Alger

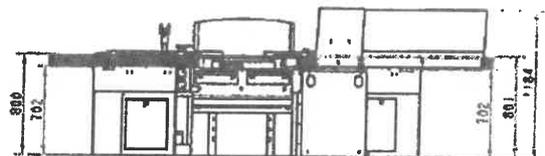
Ce plan de principe ne peut être utilisé pour la fabrication.
 Ce plan est la propriété de ECOMIAM. Toute réimpression, à
 quelque titre que ce soit, est formellement interdite.



Détail caisse :

ACCESSIBLE AUX PMR

POSITION BASSE



Le meuble caisse est à hauteur réglable à la demande pour s'adapter aux PMR, accessible à une hauteur de 75 cm avec un espace vide inférieur de dimensions 30 cm cette partie de meuble est signalée par un pictogramme international d'accessibilité. La communication visuelle est directe entre le personnel et les clients. Il est prévu minimum de 200 lux au sol en ce point d'accueil

Les cotes sont données à titre indicatif. Elles servent à valider une place pour les interrupteurs. Changer entre prise-est tous de faire les propres plans de fabrication. Ce plan est la propriété de BRÉTAGNE AGENCEMENT, il ne peut être ni reproduit, ni utilisé sans notre autorisation.

<p>BRÉTAGNE AGENCEMENT</p> <p>ZAC val d'aron VERD SUR BEUCHE 88770 Téléphone: 03.99.27.81.83 Métro: 03.99.05.17.71 www.bretagne-agencement.com</p> <p>Chef de projet Jacques TRAVERS</p>	projet : ucom.com Avenue du Mont Saint Michel 61300 L'Algie	AT ACCESSIBILITE PMR
	date : 03/06/2021 échelle : 1/100	format papier : A3 indice : A

Ce plan de planche ne peut être utilisé pour la fabrication. Les cotes sont mentionnées à titre indicatif. Ce plan est la propriété de BRÉTAGNE AGENCEMENT, il ne peut être reproduit ni utilisé sans notre autorisation préalable.

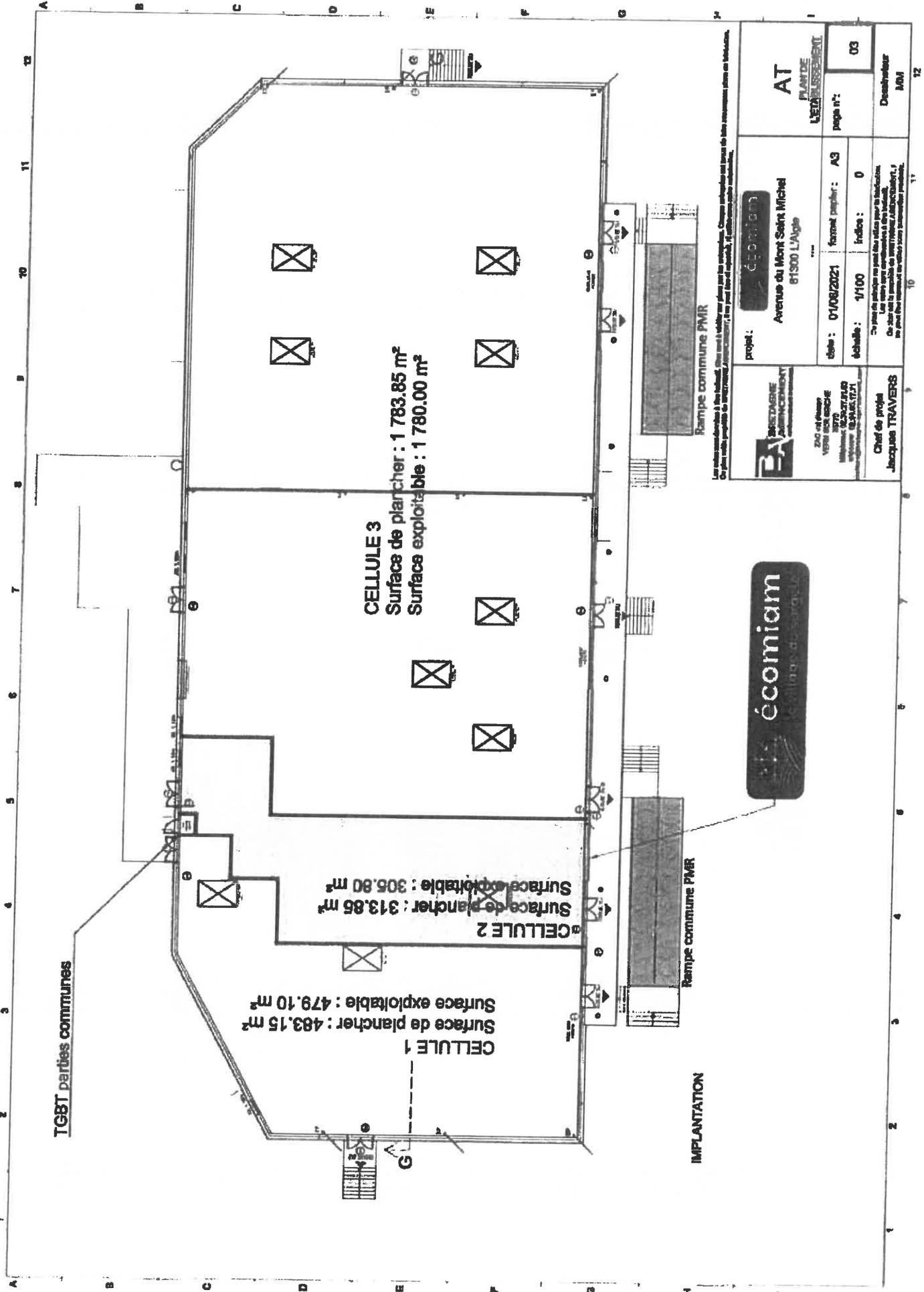
DOSSIER DE PLANS

Déclaration préalable
d'un dispositif ou d'un matériel supportant de la
publicité, une préenseigne ou une enseigne



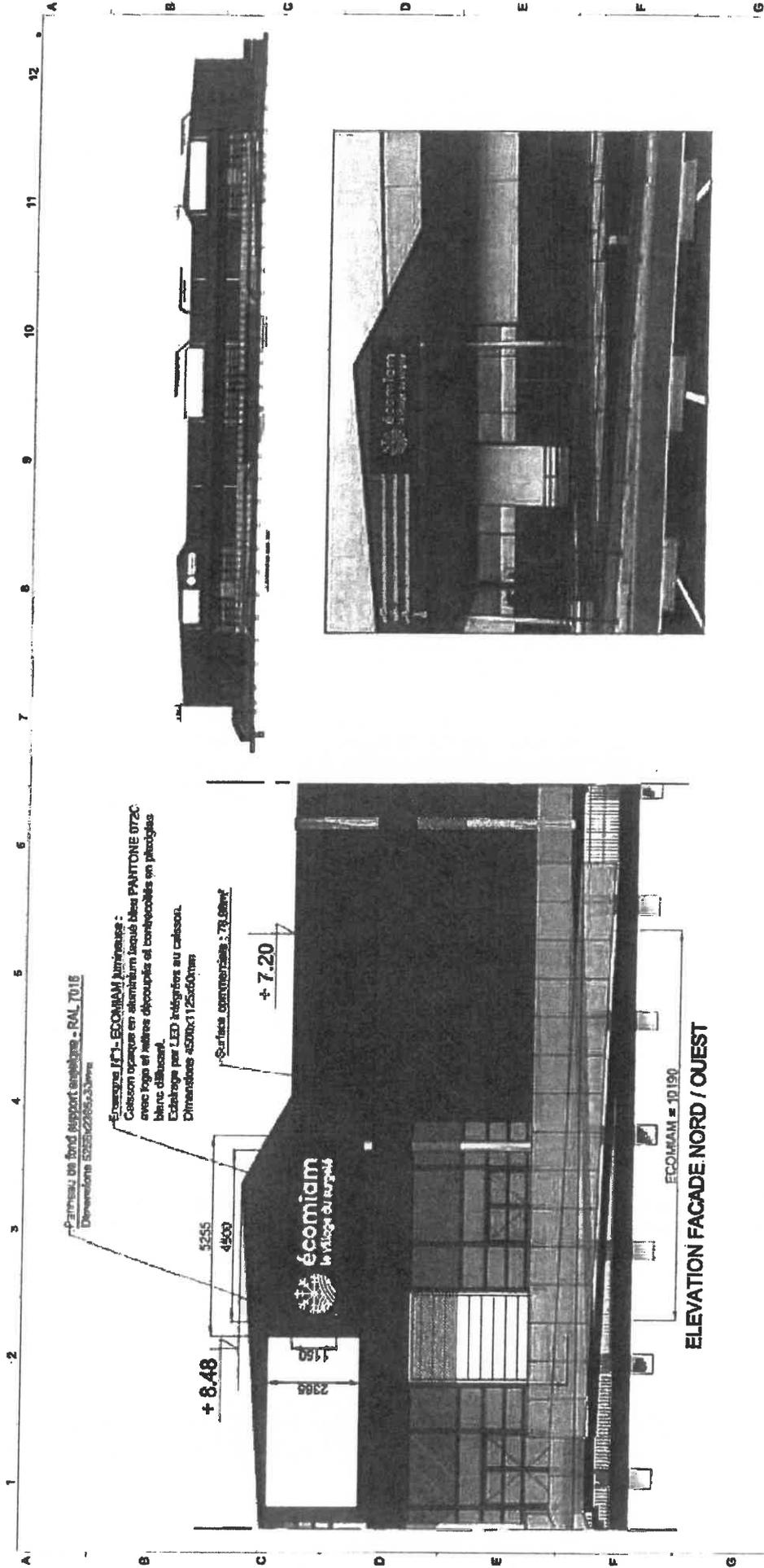
Avenue du Mont Saint Michel
61300 L'Aigle
....

Maître d'Ouvrage :	Maître d'Oeuvre :
<p>M. LE BORGNE Loïc, AUDERE 26 Rue Henri Barbusse 37000 TOURS N°Siret 811 583 345 000 32</p>	<p> BRETAGNE AGENCEMENT <small>AMÉNAGEMENT ESPACES</small> Bretagne Agencement ZAC Val d'Orson 35770 Vern-Sur-Seiche contact@bretagne-agencement.com 02.99.37.51.83</p>

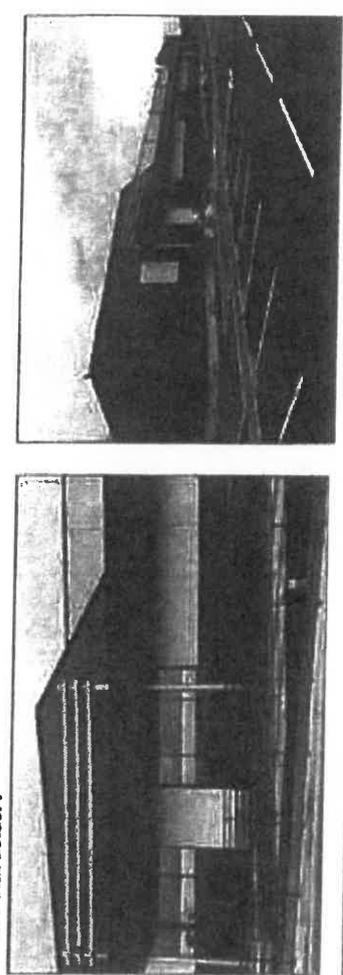


Les notes sont destinées à être lues dans l'ordre des numéros. Chaque note est en regard de la ligne concernée dans les colonnes. Les notes sont destinées à être lues dans l'ordre des numéros. Chaque note est en regard de la ligne concernée dans les colonnes.

 <p>ZAC de Mont VERS LES 13770 MONTAIGNE 02.42.27.47.43 02.42.45.17.21</p>	<p>projet : </p> <p>Avenue du Mont Saint Michel 81300 L'Algue</p>	<p>AT PLANTE MÉTALLESSEMENT</p>
	<p>date : 01/08/2021 format papier : A3</p> <p>échelle : 1/100 indice : 0</p>	<p>page n° : 03</p>
<p>chef de projet Jacques TRAVERS</p>	<p>Dispositif MM</p>	



Photos état actuel :



<p>ZAC de l'Écom VENEUX-BUSCHÉ Mairie de VENEUX-BUSCHÉ 10190 VENEUX-BUSCHÉ</p>	<p>projet : écomiam Avenue du Mont Saint Michel 61300 L'Aigle</p>	<p>AT FACADE</p>
	<p>date : 01/08/2021 format papier : A3 échelle : 1/100 indice : 0</p>	<p>page n° : 04</p>
<p>chef de projet : Jacques TRAVERS</p>	<p>Des notes sont prévues à cet effet pour les modifications. Les notes sont numérotées à leur création. Ce plan est le produit de l'application AUTOCAD 2011. Ce plan est le produit de l'application AUTOCAD 2011.</p>	<p>Destributeur MM</p>



Préfecture de l'Orne

Commune de L' AIGLE (61214)

Informations sur les risques naturels et technologiques pour l'application des I, II, III de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2390-16-0049

du

21/06/16

mis à jour le :

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPR n)

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui non

approuvé	date	type	inondation
	24/06/04		

Les documents de référence sont :

Règlement et cartographie du zonage réglementaire

Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPR t)

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non

date	effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques miniers (PPR m)

La commune est située dans le périmètre d'un PPR m

oui non

date

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

5. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 126-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n° 2010-1264 et 2010-1265

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte	Moyenne	Moderée	Faible	Totalement
zone 5	zone 4	zone 3	zone 2	zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>

Documents joints

6. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des transferts au regard des risques encourus

La cartographie est en totalité accessible à partir du site Internet des services de l'État dans l'Orne :

www.ams.gouv.fr/le

7. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

Le lien actualisé des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Direction Départementale
des Territoires

Service de l'AdS, Catastrophes
et Risques

NOR : 2360-15-0048



PREFET DE L'ORNE

ARRETÉ

portant ELABORATION DE L'ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

LE PREFET de l'Orne
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
- Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;
- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;
- Vu l'arrêté inter-préfectoral NOR 1122-01-10-66 du 22 mai 2001 portant approbation du plan de prévention du risque naturel prévisible relatif aux risques d'inondations de la rivière « la Sarthe » ;
- Vu l'arrêté préfectoral NOR 1122-02-10-004 du 11 janvier 2002 portant approbation du plan de prévention du risque naturel prévisible relatif aux risques d'inondations de la rivière « la Vée » ;
- Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2004-00034 du 24 mai 2004 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations sur la rivière la Risle ;
- Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2006-00026 du 25 avril 2006 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations sur la rivière l'Huisne ;
- Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2007-00029 du 20 août 2007 portant approbation du plan de prévention des risques « mouvement de terrain » de la commune de Coulaines ;
- Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2008-00024 du 5 juin 2008 portant approbation du plan de prévention des risques « mouvement de terrain » de la commune de Ceton ;
- Vu l'arrêté préfectoral NOR 2350-11-00012 du 1er août 2011 portant approbation du plan de prévention des risques miniers liés à l'ancienne mine de la Forrière-aux-Risques ;
- Vu l'arrêté préfectoral NOR 2350-12-0024 du 14 février 2012 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations du bassin de l'Orne ;
- Vu l'arrêté préfectoral NOR 1012-2012-026 du 16 avril 2012 portant modification du plan de prévention des risques d'inondations de la rivière la Sarthe sur la commune de Saint-Germain-du-Corbais ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR.2360-12-0420 du 19 octobre 2012 portant approbation de la modification du plan de prévention des risques miniers du bassin ferrifère de la Ferrière-aux-Étangs ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR.2360-12-0282 du 22 octobre 2012 portant approbation du plan de prévention des risques éboulements du Noireau et de la Vère ;

Vu l'arrêté interpréfectoral NOR 2360-12-0503 du 5 février 2013 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques autour de Fusino de Produits Chimiques Auxiliaires et de Synthèse exploité par la société PCAB à Halesmé ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-14-0078 du 12 Mai 2014 relatif à l'approbation du plan de prévention des risques technologiques du dépôt de gaz inflammables liquéfiés exploité par la société Totalgaz sur le territoire de la commune du Merleau ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-14-0099 du 27 mai 2014 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0049 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR intb 1430810A du 23 décembre 2014 portant création de la commune nouvelle de Bolschaupré ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR intb 1430815A du 23 décembre 2014 portant création de la commune nouvelle de T'inchobry-Bocage ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR intb 14308102A du 23 décembre 2014 portant création de la commune nouvelle de Clairefontaine ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0012 du 12 février 2015 portant abrogation de l'arrêté préfectoral NOR 2360-12-03-84 du 1^{er} octobre 2012 portant approbation du plan de prévention des risques technologiques autour de la plate-forme logistique de produits agro-pharmaceutiques de la société Agrial à Argentan ;

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0065 du 13 mai 2015 portant prescription du Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvement de terrain dû à des envahissements anthropiques » (PPRN CA)

Sur proposition de M. le Directeur Départemental des Territoires,

ARRÊTÉ

Article 1

L'arrêté préfectoral NOR 2360-14-0099 du 27 mai 2014 précité est abrogé.

Article 2

Les fiches d'informations communales nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés dans les communes dont la liste est annexée à l'arrêté préfectoral NOR 2360-15-0049 sus-visé sont annexées au présent arrêté.

Chaque fiche indique :

- la liste des plans de prévention des risques naturels prévisibles, miniers, et technologiques par lesquels la commune est concernée sur tout ou partie de son territoire,
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- la liste de la cartographie des zones exposées ou réglementées consultable,
- le niveau de sensibilité réglementaire attaché à la commune.

L'ensemble des documents de référence mentionnés ci-dessus est librement consultable en mairie et préfecture et accessible sur le site internet de la préfecture.

Article 3

Ces éléments d'information sont mis à jour au regard des situations mentionnées à l'article R.125-23 du code de l'environnement.

Article 4

Une copie du présent arrêté et le dossier d'information propre à la commune sont adressés au maire et à la chambre départementale des notaires.

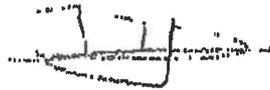
Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Orne.

Article 5

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, la directrice de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, les chefs de service régionaux ou départementaux et les maires des communes sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à ALENÇON, le 21 MAI 2015

LE PRÉFET



Isabelle DAVID



**PRÉFET
DE L'ORNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

05 JUIL. 2021

Affaire suivie par **Hervé FRELON**

Service Eau et Biodiversité
Bureau Nature et Politiques de l' Eau
Tél. 02 33 32 50 57
ddt-seb-bnpe@orne.gouv.fr

Monsieur **LEBORGNE Loïc**
26 rue Henri Barbusse
37000 TOURS

Alençon, le 28 juin 2021

Objet : Demande d'autorisation pour pose d'enseignes

Monsieur,

Vous avez déposé une demande d'autorisation préalable pour la pose d'une enseigne lumineuse sur l'immeuble sis avenue du Mont-Saint-Michel, 61300 L'Aigle.

Votre projet n'étant pas situé dans un périmètre protégé, au titre du Code du Patrimoine, ni dans le périmètre d'un parc naturel régional, il ne nécessite pas d'arrêté d'autorisation.

Vous pouvez procéder à l'installation de votre enseigne telle qu'indiquée dans votre demande d'autorisation préalable enregistrée dans notre service le 17 juin 2021.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Chef du Bureau Nature et Politiques de l'Eau

Fabien Coquereau

Copie : mairie de L'Aigle



ALENÇON, le 29 juillet 2021.

Service Prévention
N° 753 SDI

Affaire suivie par : Lieutenant Patrice HAY

Tél : 02 33 81 35 26
Fax : 02 33 81 35 78
Mail : prevention@sdis61.fr

Établissement n° E21400270.000

SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE

DE SÉCURITÉ ERP/IGH

**INSTRUCTION D'UN DOSSIER
DE DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX
AVEC DEMANDE DE DÉROGATION**

OBJET : Commune de L'AIGLE

Aménagement d'un magasin de vente de surgelés à l'enseigne *Écomiam* dans la cellule commerciale n° 2 implantée sur le site du nouveau Magasin *Bricomarché*

Adresse : 32t avenue du Mont Saint Michel

Maître d'ouvrage : AUDERE

Maître d'œuvre : BRETAGNE AGENCEMENT

RÉFÉRÉ : Dossier de demande d'autorisation de travaux n° AT 061 214 21 P 0010
déposé le 11 mai 2021
Transmission de Monsieur le maire de L'AIGLE du 14 juin 2021, reçue le 18 juin 2021

I – DESCRIPTION SOMMAIRE :

Le présent projet prévoit l'aménagement d'une cellule commerciale en magasin de vente de surgelés à l'enseigne *Écomiam*.

Ce rapport comporte 5 pages

page 1

À l'issue des travaux, cet établissement se décomposera comme suit :

- 1 surface de vente de 237,73 m² ;
- 1 chambre froide de 9,56 m² ;
- 1 aire de livraison de 40,92 m² ;
- locaux sociaux de 9,55 m².

II – ANALYSE RÉGLEMENTAIRE DESCRIPTIVE (CLICDVECRM) :

CLASSEMENT :

L'effectif maximal des personnes susceptibles d'être admises simultanément est déterminé de la façon suivante :

- surface de vente accessible au public de 228,09 m² : 1 personne pour 3 m² = 79 personnes

Public :	79
Personnel :	3

EFFECTIF TOTAL :	82
------------------	----

Cet établissement est classé en type **M** de la 5^{ème} catégorie en application des articles R.123-19, GN 1.

CONSTRUCTION :

- traditionnelle ;
- charpente en lamellé-collé ;
- couverture en bac acier.

IMPLANTATION :

- accessible aux services de secours sur une façade.

ISOLEMENT PAR RAPPORT AUX TIERS :

- isolé des tiers par un mur coupe-feu de degré 3 heures ;
- flochage d'une largeur de 4 mètres sous toiture pare-flammes de degré 1 heure.

RÉSISTANCE :

- structure stable au feu de degré ½ heure.

DÉGAGEMENTS :

- 2 issues totalisant 4 unités de passage.

AMÉNAGEMENTS :

- revêtements de sol : M4 ;
- revêtements muraux : M2 ;
- revêtements de plafonds : M1.

DÉSENFUMAGE :

- naturel par des exutoires situés en toiture.

CHAUFFAGE :

- aérothermes fonctionnant au gaz.

GAZ :

- réseau de gaz de ville.

ÉLECTRICITÉ :

- conforme à la norme NF C 15-100.

ÉCLAIRAGE DE SÉCURITÉ :

- blocs autonomes assurant l'évacuation et l'anti-panique.

MOYENS DE SECOURS :

- équipement d'alarme de type 4 ;
- extincteurs à eau pulvérisée de 6 litres ;
- téléphone urbain ;
- formation du personnel ;
- affichage des consignes générales de sécurité incendie et des plans.

DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE :

- 1 réserve incendie de 360 m³ ;
- 1 point d'eau situé à moins de 60 mètres.

III – RÉGLEMENTATION APPLICABLE :

Articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5 du Code de la construction et de l'habitation traitant de la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Arrêté du 25 juin 1980 modifié relatif à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (dispositions générales).

Arrêté du 22 juin 1990 modifié relatif à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de la 5^{ème} catégorie.

Circulaire du 3 mars 1982 relative aux instructions techniques prévues dans le Règlement de sécurité des établissements recevant du public :

- n° 246 relative au désenfumage ;
- n° 247 relative aux mécanismes de déclenchement des dispositifs de fermeture résistant au feu et de désenfumage ;
- n° 248 relative aux systèmes d'alarme utilisés dans les établissements recevant du public ;
- n° 249 relative aux façades.

Arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureau ou recevant du public.

IV – DEMANDE DE DÉROGATION

Compte tenu de la disposition de la cellule qui est enclavée entre deux autres cellules et qui ne peut pas disposer d'un dégagement direct sur l'extérieur à l'arrière de la surface de vente, le maître d'ouvrage propose un second dégagement traversant une aire de livraison.

S'agissant d'un commerce de surgelés, les livraisons sont immédiatement entreposées dans la chambre froide et ne risquent pas d'être stockées de manière anarchique.

En mesure compensatoire, le maître d'ouvrage atteste, dans son plan du 30 juin 2021, de la création d'une zone d'interdiction de stockage par marquage au sol et de l'installation sur chaque local d'un ferme-porte.

V – PRESCRIPTIONS :

1. Réaliser les travaux et les aménagements conformément aux plans et descriptif joints au dossier.
2. Respecter toutes les mesures de prévention et de défense mentionnées dans la notice de sécurité du 25 mai 2021, annexée au dossier d'autorisation de travaux.

VI – AVIS DE L'INSTRUCTEUR :

Après examen du dossier présenté, l'instructeur propose à la Sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH d'émettre un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation de ce projet et à la demande de dérogation.

VII – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET CONTRÔLE :

Il est rappelé qu'en raison du classement de l'établissement, la construction et les divers aménagements devront répondre en tous points aux dispositions prévues par le décret du 31 octobre 1973, codifié sous les articles R.123-1 à R.123-55 du Code de la construction et de l'habitation et par le Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique.

Le contrôle exercé par l'administration et la commission de sécurité ne dégage pas les constructeurs, installateurs et exploitants des responsabilités qui leur incombent personnellement (article R.123-43 du Code de la construction et de l'habitation).

PRÉFECTURE DE L'ORNE
CABINET

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES SERVICES D'INCENDIE
ET DE SECOURS

**Procès-verbal
de la Sous-commission
départementale pour la sécurité
contre les risques d'incendie
et de panique dans les ERP et les IGH**

ÉTABLISSEMENT : MAGASIN ÉCOMIAM

COMMUNE : L'AIGLE

ADRESSE : 32T AVENUE DU MONT SAINT MICHEL

ACTIVITÉ : Magasin de vente

TYPE : M

CATÉGORIE : 5ème

Le **29 juillet 2021**, la Sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH a procédé à l'examen du dossier de l'établissement ci-dessus mentionné n° AT 061 214 21 P 0010.

En conclusion, la Sous-commission émet un avis :

FAVORABLE à l'autorisation de travaux

Le Président de Séance,
Pour la Préfète et par délégation
Le Chef du Service Interministériel
de Défense et de Protection Civile,

Annie BIARD.

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 54368E1D576B4CCBAD566700917FDE5A
 Objet: Veuillez signer avec DocuSign :BAIL COMMERCIAL L'AIGLE
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 51 Signatures: 2
 Nombre de pages du certificat: 5 Paraphe: 8
 Signature dirigée: Activé
 Horodatage de l'enveloppe: Activé
 Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

État: Complétée
 Émetteur de l'enveloppe:
 Stéphanie Hoguet
 1 Rue du Pont Volant
 Joué-lès-Tours, France 37300
 hoguet@walter-garance.com
 Adresse IP: 37.26.177.140

Suivi du dossier

État: Original Titulaire: Stéphanie Hoguet Emplacement: DocuSign
 23/08/2021 11:21:37 hoguet@walter-garance.com

Événements de signataire

Loïc LE BORGNE
 loic.leborgne@audere-group.com
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Certificat numérique

Détails du fournisseur de signature:

Type de signature: DocuSign Protect & Sign
 (Client ID:
 DDE5E85D-4085-40B6-8785-DA3CCD16D81E)
 Émetteur de la signature: DocuSign Cloud
 Signing CA - S11
 Authentification: SMS (+33 6 80 11 63 89)

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 12/07/2021 14:46:38
 ID: 4c862052-a42d-4c74-b652-3959c468786a

Sandrine MAIQUES
 maiquespullay@aol.com

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Certificat numérique

Détails du fournisseur de signature:

Type de signature: DocuSign Protect & Sign
 (Client ID:
 DDE5E85D-4085-40B6-8785-DA3CCD16D81E)
 Émetteur de la signature: DocuSign Cloud
 Signing CA - S11
 Authentification: SMS (+33 6 63 56 78 20)

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 23/08/2021 16:02:19
 ID: 43aaf59d-c3b6-4cde-8e46-a7e7d18d5e8c

Signature

DocuSigned by:

 F3722FE7F88F48A...

Sélection d'une signature : Style présélectionné
 En utilisant l'adresse IP: 109.190.46.175

Localisation du fournisseur de signature: <https://ps-w.s.ds.f.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign>

Horodatage

Envoyée: 23/08/2021 11:50:31
 Consultée: 23/08/2021 12:04:52
 Signée: 23/08/2021 12:55:42

DocuSigned by:

 1E4DA14716454F8...

Sélection d'une signature : Style présélectionné
 En utilisant l'adresse IP: 217.128.231.193

Localisation du fournisseur de signature: <https://ps-w.s.ds.f.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign>

Envoyée: 23/08/2021 11:50:31
 Consultée: 23/08/2021 16:02:19
 Signée: 24/08/2021 09:47:42

Événements de signataire en personne Signature**Horodatage**

Événements de livraison à l'éditeur

État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire État

Horodatage

Événements de livraison certifiée État

Horodatage

Événements de copie carbone État

Horodatage

Événements de copie carbone	État	Horodatage
Roxane TAQUET r.taquet@jaif.fr LES JURISTES ASSOCIES D'ILE DE FRANCE Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Copié	Envoyée: 23/08/2021 11:50:32 Consultée: 23/08/2021 13:41:38
Divulgateion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign		

Événements de témoins	Signature	Horodatage
-----------------------	-----------	------------

Événements notariaux	Signature	Horodatage
----------------------	-----------	------------

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	23/08/2021 11:50:32
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	23/08/2021 16:02:19
Signature complétée	Sécurité vérifiée	24/08/2021 09:47:42
Complétée	Sécurité vérifiée	24/08/2021 09:47:42

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------

Divulgateion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Walter & Garance (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Walter & Garance:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: berthelemot@walter-garance.com

To advise Walter & Garance of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at berthelemot@walter-garance.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Walter & Garance

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to berthelemot@walter-garance.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Walter & Garance

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to berthelemot@walter-garance.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Walter & Garance as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Walter & Garance during the course of your relationship with Walter & Garance.